

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 46

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

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

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 15 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.

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

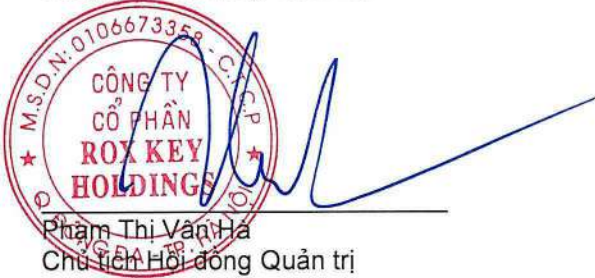
Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Phạm Thị Vân Hà
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Số tham chiếu: 12856035/68679359-LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		689.973.131.980	1.471.439.831.011
110	I. Tiền	5	12.646.273.173	12.742.726.413
111	1. Tiền		12.646.273.173	12.742.726.413
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		319.725.469.614	779.117.757.450
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6	319.725.469.614	779.117.757.450
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		357.601.389.193	679.548.593.532
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	15.733.133.624	11.757.489.255
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	29.228.400
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	155.200.000.000	203.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	187.043.691.816	465.137.312.124
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(375.436.247)	(375.436.247)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		-	30.753.616
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	30.668.616
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	85.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		789.912.878.841	379.419.847.187
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		505.000.000.000	100.000.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	505.000.000.000	100.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		823.705.139	270.208.413
221	1. Tài sản cố định hữu hình		11.321.757	17.405.091
222	Nguyên giá		36.500.000	36.500.000
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.178.243)	(19.094.909)
227	2. Tài sản cố định vô hình		812.383.382	252.803.322
228	Nguyên giá		920.596.000	304.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(108.212.618)	(52.146.678)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		54.967.800	618.480.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		54.967.800	618.480.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	10	281.571.684.770	278.476.946.899
251	1. Đầu tư vào công ty con		278.971.445.805	278.971.445.805
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		9.800.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.500.000.000	34.500.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(41.699.761.035)	(34.994.498.906)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.462.521.132	54.211.875
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.462.521.132	54.211.875
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.479.886.010.821	1.850.859.678.198

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		580.978.565.882	1.074.051.725.538
310	I. Nợ ngắn hạn		113.139.724.330	580.340.725.538
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.476.201.974	3.289.505.842
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	219.887.722	849.343.619
314	3. Phải trả người lao động		99.494.110	107.908.427
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	11.363.429.402	23.134.892.071
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	65.980.711.122	62.159.075.579
320	6. Vay ngắn hạn	16	34.000.000.000	490.800.000.000
330	II. Nợ dài hạn		467.838.841.552	493.711.000.000
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	14	22.863.008.218	-
338	2. Vay dài hạn	16	444.975.833.334	493.711.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		898.907.444.939	776.807.952.660
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	898.907.444.939	776.807.952.660
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		546.323.480.000	546.323.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		546.323.480.000	546.323.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		225.568.103.409	225.568.103.409
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		127.015.861.530	4.916.369.251
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		127.015.861.530	4.916.369.251
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.479.886.010.821	1.850.859.678.198

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.1	9.278.975.182	5.574.541.007
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	18.1	9.278.975.182	5.574.541.007
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	19	(8.068.674.071)	(5.574.541.007)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		1.210.301.111	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	187.183.170.100	79.625.026.961
22	7. Chi phí tài chính	20	(37.723.985.600)	(20.985.081.022)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu		(30.593.172.709)	(19.246.922.199)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(1.251.035.832)	(1.120.673.333)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		149.418.449.779	57.519.272.606
31	10. Thu nhập khác		716.500	-
32	11. Chi phí khác		(3.500.000)	-
40	12. Lỗ khác		(2.783.500)	-
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		149.415.666.279	57.519.272.606
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		149.415.666.279	57.519.272.606

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thu Hà

Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		149.415.666.279	57.519.272.606
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		62.149.274	21.106.206
03	Các khoản dự phòng		6.705.262.129	1.738.158.823
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(98.864.269.155)	(79.625.026.961)
06	Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)		30.858.006.043	19.246.922.199
08	Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		88.176.814.570	(1.099.567.127)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		263.001.467.457	(39.821.405.010)
10	Giảm hàng tồn kho		-	359.830.500
11	Giảm các khoản phải trả		(25.309.183.007)	(715.966.570)
12	Tăng chi phí trả trước		(2.377.640.641)	(33.942.930)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		459.392.287.836	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(19.722.290.492)	(19.910.388.645)
20	Lưu chuyển tiền từ/(sử dụng vào) hoạt động sản xuất kinh doanh		763.161.455.723	(61.221.439.782)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(468.000.000)	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(357.200.000.000)	(211.500.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.800.000.000)	(999.500.000)
27	Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia		110.010.091.037	65.352.208.803
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(257.457.908.963)	(147.147.291.197)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		200.000.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(705.800.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(505.800.000.000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(96.453.240)	(208.368.730.979)
60	Tiền đầu kỳ		12.742.726.413	224.137.437.950
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ	5	12.646.273.173	15.768.706.971

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025


Người lập biểu
Nguyễn Thị Thu Hà


Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 gần nhất là lần thứ 26 ngày 16 tháng 5 năm 2025.

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

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tầng 25, tòa tháp A, 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 25 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 25 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 4 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5 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	99,62%	99,62%	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 đấu thầu, Thẩm định giá	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	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 Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	99%	99%	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty cũng có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián 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 Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	94,75%	94,39%	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ vệ sinh, làm sạch chuyên nghiệp
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	99,75%	99,37%	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	99,75%	99,37%	Lô số 7 nhà điều hành khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 1 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2024: không có) như được trình bày tại Thuyết minh số 10.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 10. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 29 tháng 8 năm 2025 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.4 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	10 năm

3.7 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 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.

3.13 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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 báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 năm 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 kỳ 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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. 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. Theo đó, POPPLIFE đã trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

4.2 *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 Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management – 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 khác. Theo đó, V-One không còn là công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management cũng như không còn là một công ty con được đầu tư gián tiếp bởi Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng	12.646.273.173	12.742.726.413
TỔNG CỘNG	12.646.273.173	12.742.726.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý (*)</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB")	319.725.469.614	468.000.000.000	-	518.217.757.450	736.423.085.300	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX iPARK Việt Nam	-	-	-	120.900.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	-	-	-	140.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	319.725.469.614	468.000.000.000	-	779.117.757.450	736.423.085.300	-

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu MSB (39.000.000 cổ phiếu) tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 6 năm 2025, với giá trị là 12.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.650 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng 39.000.000 cổ phiếu làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu như được trình bày ở Thuyết minh số 16.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ các bên khác	88.411.901	-
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	15.644.721.723	11.757.489.255
TỔNG CỘNG	15.733.133.624	11.757.489.255

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay từ bên thứ ba (*)	55.200.000.000	-
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	100.000.000.000	203.000.000.000
TỔNG CỘNG	155.200.000.000	203.000.000.000
Dài hạn		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	505.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	505.000.000.000	100.000.000.000

(*) Đây là khoản cho vay từ một công ty cổ phần, không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất là 10%/năm. Thời hạn cho vay là 3 tháng và đáo hạn vào ngày 19 tháng 9 năm 2025.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	274.799.275.000
Phải thu gốc điều chuyển quản lý vốn tập trung	163.076.348.897	153.693.582.410
Phải thu lãi cho vay	20.420.767.124	32.005.753.423
Phải thu lãi điều chuyển quản lý vốn tập trung	3.146.139.548	4.166.190.277
Phải thu ngắn hạn khác	400.436.247	472.511.014
TỔNG CỘNG	187.043.691.816	465.137.312.124
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(375.436.247)	(375.436.247)
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	186.343.474.339	185.542.959.069
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	700.217.477	279.594.353.055

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 10.1)	278.971.445.805	(*)	(2.550.000.000)	278.971.445.805	(*)	(494.498.906)
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 10.2)	9.800.000.000	(*)	(4.649.761.035)	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 10.3)	34.500.000.000	(*)	(34.500.000.000)	34.500.000.000	(*)	(34.500.000.000)
TỔNG CỘNG	323.271.445.805	(41.699.761.035)	313.471.445.805	(34.994.498.906)		

10.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Đơn vị tính: VND

Đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần TNTech	209.300.000.000	(*)	-	209.300.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	37.421.445.805	(*)	-	37.421.445.805	(*)	-
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	29.700.000.000	(*)	-	29.700.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đầu thầu, thẩm định giá	2.550.000.000	(*)	(2.550.000.000)	2.550.000.000	(*)	(494.498.906)
TỔNG CỘNG	278.971.445.805	(2.550.000.000)	278.971.445.805	(494.498.906)		

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

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

10.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	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 POPPLIFE (Thuyết minh số 4)	980.000	9.800.000.000	(4.649.761.035)	(*)	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		9.800.000.000	(4.649.761.035)			-	-	

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

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty này như sau:

Công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần POPPLIFE	49%	49%	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

10.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
	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 Nền tảng số BAAS (i)	3.450.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	(*)	3.450.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	(*)
TỔNG CỘNG		34.500.000.000	(34.500.000.000)			34.500.000.000	(34.500.000.000)	

(i) Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109602813 do Sở kế hoạch 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.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty này như sau:

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí cam kết rút vốn khoản vay	2.360.583.942	-
Chi phí khác	101.937.190	54.211.875
TỔNG CỘNG	2.462.521.132	54.211.875

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	763.210.083	763.210.083	3.023.631.118	3.023.631.118
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	502.656.740	502.656.740	-	-
- Phải trả đối tượng khác	260.553.343	260.553.343	3.023.631.118	3.023.631.118
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	712.991.891	712.991.891	265.874.724	265.874.724
TỔNG CỘNG	1.476.201.974	1.476.201.974	3.289.505.842	3.289.505.842

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế giá trị gia tăng	653.346.825	700.171.344	(1.195.217.374)	158.300.795
Thuế thu nhập cá nhân	195.996.794	633.729.623	(768.139.490)	61.586.927
Thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	849.343.619	1.336.900.967	(1.966.356.864)	219.887.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Lãi vay, lãi trái phiếu	10.763.671.232	22.765.792.039
Các khoản phải trả khác	523.972.603	369.100.032
Chi phí phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	75.785.567	-
TỔNG CỘNG	11.363.429.402	23.134.892.071
Dài hạn		
Lãi vay	22.863.008.218	-
TỔNG CỘNG	22.863.008.218	-

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả về gốc điều chuyển quản lý vốn tập trung	37.916.136.894	61.569.842.378
Cổ tức phải trả	27.607.895.325	291.721.325
Phải trả khác	456.678.903	297.511.876
TỔNG CỘNG	65.980.711.122	62.159.075.579
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	33.191.432.966	61.679.005.207
Phải trả ngắn hạn từ các bên khác	32.789.278.156	480.070.372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16.1)	-	-	34.000.000.000	-	34.000.000.000	34.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	490.800.000.000	490.800.000.000	-	(490.800.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	490.800.000.000	490.800.000.000	34.000.000.000	(490.800.000.000)	34.000.000.000	34.000.000.000
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 16.1)	-	-	166.000.000.000	-	166.000.000.000	166.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 16.2)	198.411.000.000	198.411.000.000	264.833.334	-	198.675.833.334	198.675.833.334
Vay dài hạn tổ chức khác (Thuyết minh số 16.3)	295.300.000.000	295.300.000.000	-	(215.000.000.000)	80.300.000.000	80.300.000.000
TỔNG CỘNG	493.711.000.000	493.711.000.000	166.264.833.334	(215.000.000.000)	444.975.833.334	444.975.833.334

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY (tiếp theo)

16.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	200.000.000.000	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 3,9%/năm).	(i) 35 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, quyền lợi, lợi ích thuộc về, có được, được hưởng theo, đối với, có liên quan, phát sinh từ các cổ phiếu MSB nêu trên.
TỔNG CỘNG	200.000.000.000			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	34.000.000.000			
- Vay dài hạn	166.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY (tiếp theo)

16.2 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam	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) Tài sản đảm bảo là 39.000.000 cổ phiếu MSB của Công ty. (ii) Các tài sản hoặc quyền, quyền lợi, lợi ích thuộc về, có được, được hưởng theo, đối với, có liên quan, phát sinh từ các cổ phiếu MSB nêu trên.
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.324.166.666)			
TỔNG CỘNG	198.675.833.334			

16.3 Vay tổ chức khác

Chi tiết các khoản vay dài hạn tổ chức khác được trình bày như sau:

Công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Liên doanh Đầu tư Xây dựng Tam Trinh	80.300.000.000	Kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2027. Lãi khoản vay được trả cùng gốc vay vào ngày đáo hạn.	9%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	80.300.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	496.659.500.000	225.568.103.409	26.334.692.021	748.562.295.430
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	57.519.272.606	57.519.272.606
Chia cổ tức	-	-	(24.832.975.000)	(24.832.975.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>496.659.500.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>59.020.989.627</u>	<u>781.248.593.036</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	546.323.480.000	225.568.103.409	4.916.369.251	776.807.952.660
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	149.415.666.279	149.415.666.279
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	(27.316.174.000)	(27.316.174.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>546.323.480.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>127.015.861.530</u>	<u>898.907.444.939</u>

(*) Chia cổ tức bằng tiền được thực hiện theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty ("Nghị quyết 01").

Cũng theo Nghị quyết 01, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng thông qua phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu. Trong tháng 7 năm 2025, Công ty đã phát hành bổ sung 5.463.132 cổ phiếu căn cứ theo Nghị quyết này và nhận được Quyết định số 733/QĐ-SGDHCM ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận việc thay đổi đăng ký niêm yết của Công ty liên quan đến số lượng cổ phiếu mới được phát hành này.

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	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 Hôm	35.062.093	35.062.093	-	35.062.093	35.062.093	-
Các cổ đông khác	19.570.255	19.570.255	-	19.570.255	19.570.255	-
TỔNG CỘNG	<u>54.632.348</u>	<u>54.632.348</u>	<u>-</u>	<u>54.632.348</u>	<u>54.632.348</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	546.323.480.000	496.659.500.000
Số cuối kỳ	546.323.480.000	496.659.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	81.948.522.000	74.498.925.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	49.665.950.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	54.632.348.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023: 500 VND/cổ phiếu	-	24.832.975.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2024: 500 VND/cổ phiếu	27.316.174.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-
Cổ tức bằng tiền	-	-

17.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đăng ký phát hành	54.632.348	54.632.348
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	54.632.348
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	54.632.348
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu	9.278.975.182	5.574.541.007
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	9.278.975.182	5.574.541.007
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	9.278.975.182	5.574.541.007
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 24)	9.250.291.912	5.574.541.007
Doanh thu đối với các bên khác	28.683.270	-

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi do bán các khoản đầu tư	88.318.900.945	-
Cổ tức được chia	80.237.042.241	65.285.344.375
Lãi tiền gửi và cho vay	17.240.651.250	13.585.813.091
Lãi quản lý vốn	1.386.575.664	753.869.495
TỔNG CỘNG	187.183.170.100	79.625.026.961

19. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn của dịch vụ quản lý đã cung cấp	8.068.674.071	5.574.541.007
TỔNG CỘNG	8.068.674.071	5.574.541.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	30.593.172.709	19.246.922.199
Dự phòng đầu tư tài chính	6.705.262.129	1.738.158.823
Chi phí khác	425.550.762	-
TỔNG CỘNG	37.723.985.600	20.985.081.022

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí nhân công	246.417.412	614.462.997
Chi phí khác	1.004.618.420	506.210.336
TỔNG CỘNG	1.251.035.832	1.120.673.333

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí nhân công	5.085.892.346	5.100.750.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.068.553.247	1.079.331.731
Chi phí khác	165.264.310	515.132.301
TỔNG CỘNG	9.319.709.903	6.695.214.340

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
TỔNG CỘNG	-	-

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	149.415.666.279	57.519.272.606
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	29.883.133.256	11.503.854.521
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(16.047.408.448)	(13.057.068.875)
Chi phí không được khấu trừ thuế	700.000	3.678.134
Lỗi năm trước chuyển sang	(13.836.424.808)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	-	1.549.536.220
Chi phí thuế TNDN	-	-

23.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ 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 giữa niên độ, Công ty có các 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/Kỳ phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2025	Không được chuyển lỗ tại ngày 30/6/2025	Chưa chuyển lỗ
2020	2025	5.910.541.970	(5.910.541.970)	-	-
2022	2027	39.179.555.660	(39.179.555.660)	-	-
2023	2028	24.656.497.412	(24.092.026.410)	-	564.471.002
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
TỔNG CỘNG		81.953.307.187	(69.182.124.040)	-	12.771.183.147

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 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 Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu thầu, Thẩm định giá	Công ty con
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	Công ty con (đến hết ngày 28 tháng 2 năm 2025)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác
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 Signature	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Công ty Cổ phần POPPLIFE	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 22 tháng 11 năm 2024) và là công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy	Công ty trong cùng Tập đoàn và là công ty liên kết đầu tư gián tiếp (từ ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty liên kết 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong các giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Cổ tức được chia	80.237.042.241	65.285.344.375
		Cho vay (*)	41.000.000.000	53.000.000.000
		Chuyển đổi khoản cho vay từ dài hạn sang ngắn hạn	100.000.000.000	-
		Chuyển đổi khoản cho vay từ ngắn hạn sang dài hạn	53.000.000.000	100.000.000.000
		Lãi cho vay	6.743.671.233	7.654.630.137
		Nhận thanh toán lãi cho vay	20.038.630.137	-
		Cung cấp dịch vụ	4.887.217.579	3.846.433.295
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	144.056.734	18.644.336
		Thanh toán vốn tập trung	186.101.609.355	111.581.327.439
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	143.907.352.234	89.031.472.176
		Cho vay	-	110.000.000.000
		Chuyển đổi khoản cho vay từ ngắn hạn sang dài hạn	110.000.000.000	-
		Lãi cho vay	4.363.835.615	4.339.726.026
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	1.699.008.042	1.282.144.432
		Thanh toán vốn tập trung	93.758.861.788	94.730.767.959
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	72.152.994.554	85.963.059.544
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	101.330.884	106.248.031
		Cung cấp dịch vụ	886.664.634	445.963.280
		Thanh toán vốn tập trung	22.963.400.000	17.989.808.341
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	25.588.771.501	16.280.490.306
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp	Cho vay (*)	-	40.000.000.000
		Chuyển đổi khoản cho vay từ ngắn hạn sang dài hạn	40.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.586.849.315	1.578.082.192

(*) Các giao dịch cho vay/gia hạn khoản cho vay cho các công ty con đã được Hội đồng Quản trị chấp thuận theo như Điều lệ Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong các giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	300.486.770	-
		Mua dịch vụ	492.306.893	-
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	5.000.000.000	-
		Thanh toán vốn tập trung	23.800.000.000	-
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	519.756.447	-
		Thanh toán vốn tập trung	23.785.000.000	26.748.195.217
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	58.925.897.208	20.296.560.813
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	482.350.925	278.966.459
		Nhận tiền thanh toán lãi điều chuyển vốn tập trung	860.698.666	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	Công ty con	Thanh toán vốn tập trung	15.668.000.000	12.349.233.401
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	5.633.574.518	15.931.147.954
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	147.959.104	94.966.598
Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	957.158.440	-
		Cho vay	261.000.000.000	-
		Lãi cho vay	4.290.410.959	-
		Thanh toán vốn tập trung	282.560.000.000	16.393.122.568
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	509.608.584	-
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	303.000.000.000	11.900.000.000
Công ty Cổ phần POPPLIFE	Bên liên quan khác (từ ngày 22 tháng 11 năm 2024) và là công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025)	Mua dịch vụ	1.613.996.187	-
		Thanh toán cung cấp dịch vụ	1.467.600.781	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Công ty và các công ty con cũng ký kết và thực hiện các hợp đồng dịch vụ quản lý, thu xếp vốn tập trung. Theo đó, dựa trên nhu cầu và nguồn vốn nhân rồi tại từng đơn vị, Công ty có thể cấp hoặc nhận nguồn vốn nhân rồi từ các công ty con nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn với chi phí thấp nhất. Lãi suất từ việc nhận và sử dụng nguồn vốn nhân rồi căn cứ theo từng hợp đồng được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). 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.

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

Đơn vị tính: VND				
Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	9.297.109.217	7.063.156.280
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.373.752.723	2.871.582.437
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.018.717.961	1.765.890.234
Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1.052.874.284	-
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	571.732.091	-
Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	330.535.447	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-one	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 28 tháng 2 năm 2025)	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	-	56.860.304
TỔNG CỘNG			15.644.721.723	11.757.489.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	100.000.000.000	53.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu về cho vay	-	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu về cho vay	-	40.000.000.000
TỔNG CỘNG			100.000.000.000	203.000.000.000

(*) Đây là khoản phải thu về cho vay tín chấp, hưởng lãi suất là 8% và đáo hạn vào ngày 12 tháng 6 năm 2026. Lãi cho vay sẽ được thanh toán tại thời điểm đáo hạn khoản cho vay.

Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu về cho vay (**)	261.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu về cho vay (*)	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	53.000.000.000	100.000.000.000
		Phải thu về cho vay (**)	41.000.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu về cho vay (*)	40.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			505.000.000.000	100.000.000.000

(*) Đây là các khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn 36 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào ngày 1 tháng 1 năm 2027.

(**) Đây là các khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn 24 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào ngày 17 tháng 4 năm 2027.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải thu từ quản lý vốn tập trung và lãi cho vay	58.428.909.636	29.421.483.426
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Phải thu từ quản lý vốn tập trung	44.673.242.256	80.192.487.205
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ quản lý vốn tập trung và lãi cho vay	33.200.045.082	22.016.964.517
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	Công ty con	Phải thu từ quản lý vốn tập trung	26.725.617.720	16.543.233.134
Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ quản lý vốn tập trung và lãi cho vay	18.537.577.452	34.177.557.909
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ lãi cho vay	4.778.082.193	3.191.232.878
TỔNG CỘNG			186.343.474.339	185.542.959.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 12)				
Công ty Cổ phần POPPLIFE	Bên liên quan khác (từ ngày 22 tháng 11 năm 2024) và là công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025)	Mua dịch vụ	354.286.700	-
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Mua dịch vụ	264.350.862	119.646.000
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con	Mua dịch vụ	66.118.857	85.350.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Mua dịch vụ	23.057.704	4.250.004
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá	Công ty con	Mua dịch vụ	2.601.968	56.628.720
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp	Mua dịch vụ	2.575.800	-
TỔNG CỘNG			712.991.891	265.874.724
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 15)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	25.550.214.314	22.862.177.714
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	7.611.323.288	26.374.626.850
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	16.220.928	6.066.956.212
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	8.514.327	8.514.327
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	5.160.109	5.160.109
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến hết ngày 28 tháng 2 năm 2025)	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	-	6.361.569.995
TỔNG CỘNG			33.191.432.966	61.679.005.207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 14)					
Công ty Cổ phần POPPLIFE	Bên liên quan khác (từ ngày 22 tháng 11 năm 2024) và là công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025)	Mua dịch vụ	58.456.800	-	
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác (từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Phải trả từ mượn tài sản đảm bảo khoản vay	17.328.767	-	
TỔNG CỘNG			75.785.567	-	

Ngoài các số dư với các bên liên quan nêu trên, vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty cũng có cũng có các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam với số tiền vào khoảng 12,4 tỷ VND, một bên liên quan khác và nắm giữ các khoản chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu của ngân hàng này như được trình bày tại Thuyết minh số 5 và Thuyết minh số 6.

Các giao dịch với bên liên quan khác

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ:

		Đơn vị tính: VND	
Tên	Chức danh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
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	92.307.690
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên HĐQT (từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến ngày 26 tháng 2 năm 2024)	-	56.975.632
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	115.384.613	130.769.228
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên HĐQT/Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	107.142.855	107.142.855
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT/Thành viên Ủy ban Kiểm toán (đến hết ngày 22 tháng 11 năm 2024)	-	92.307.690
TỔNG CỘNG		307.142.851	479.503.095

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

Tên	Chức danh	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	1.160.105.430	29.283.217
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)	-	65.369.091
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)	-	403.686.982
TỔNG CỘNG		1.160.105.430	498.339.290

25. CÁC KHOẢN CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết đi thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	913.921.344	789.396.688
Từ 1 đến 5 năm	3.198.724.704	-
TỔNG CỘNG	4.112.646.048	789.396.688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị Quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu. Trong tháng 7 năm 2025, Công ty đã phát hành bổ sung 5.463.132 cổ phiếu căn cứ theo Nghị quyết này và nhận được Quyết định số 733/QĐ-SGDHCM ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận việc thay đổi đăng ký niêm yết của Công ty liên quan đến số lượng cổ phiếu mới được phát hành này.

Căn cứ theo Nghị quyết số 13/2025/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc mua thêm 980.000 cổ phần của Công ty Cổ phần POPPLIFE, một công ty liên kết của Công ty, để qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này lên thành 98%. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, các giao dịch liên quan đến việc mua cổ phần này chưa được hoàn thành.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thu Hà



Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương



Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Hiệp



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