

# HỢP LỰC VƯƠN XA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

# MỤC LỤC



## CHƯƠNG 1

### 06 Giới thiệu ROX Key

- 08 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 14 Điểm nhấn hoạt động năm 2025
- 16 Giải thưởng & Chứng nhận năm 2025
- 20 Tổng quan ROX Key
- 22 Ngành nghề kinh doanh
- 23 Địa bàn kinh doanh
- 24 Quá trình hình thành và phát triển
- 26 Cơ cấu tổ chức
- 28 Hội đồng quản trị
- 31 Ban điều hành
- 32 Ủy ban kiểm toán
- 34 Danh sách công ty con, công ty liên kết

## CHƯƠNG 2

### 36 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026

- 38 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025
- 44 Kế hoạch kinh doanh năm 2026
- 52 Định hướng phát triển trung và dài hạn

## CHƯƠNG 3

### 62 Quản trị Công ty

- 64 Mô hình quản trị
- 66 Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị
- 76 Báo cáo hoạt động của Ủy Ban Kiểm toán
- 78 Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Điều hành
- 80 Quản trị rủi ro
- 84 Thông tin cổ phiếu - Cơ cấu cổ đông - Thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

## CHƯƠNG 4

### 88 Phát triển bền vững

- 90 Báo cáo phát triển bền vững 2025
- 92 Dấu ấn ROX Key trên hành trình phát triển bền vững
- 96 Hành trình bền vững của ROX Key
- 114 Phát triển nguồn nhân lực
- 122 Hoạt động cộng đồng và xã hội
- 126 Văn hóa doanh nghiệp

## CHƯƠNG 5

### 134 Báo cáo Tài chính kiểm toán

- 137 Thông tin chung
- 138 Báo cáo của Ban Tổng giám đốc
- 139 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 141 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 143 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 144 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 146 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

# ROX Key

## CHÚ THÍCH VÀ VIẾT TẮT

|                 |   |
|-----------------|---|
| Ban Điều hành   | Nói đến Tổng giám đốc   |
| Ban lãnh đạo    | Nói đến Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc                              |
| BCTC            | Báo cáo tài chính   |
| BHTNLD - BNN    | Bảo hiểm tai nạn lao động - Bệnh nghề nghiệp                          |
| BHXH            | Bảo hiểm Xã hội   |
| BHYT            | Bảo hiểm y tế   |
| BKS             | Ban kiểm soát   |
| CBNV            | Cán bộ nhân viên  |
| C-ONE           | Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-ONE                     |
| CNTT            | Công nghệ thông tin   |
| CSR             | Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp                                   |
| CTCP            | Công ty Cổ phần   |
| ĐHĐCĐ           | Đại hội đồng cổ đông  |
| ESG             | Môi trường - Xã hội - Quản trị  |
| HĐQLRR          | Hội đồng quản lý rủi ro   |
| HĐQT            | Hội đồng quản trị   |
| HOSE            | Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh                                  |
| IMC             | Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Vận hành Khu công nghiệp IMC          |
| MANPRO          | Công ty cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Xây dựng MANPRO                  |
| MSB             | Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam                        |
| Nhất Việt       | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt                              |
| Popplife        | Công ty Cổ phần Popplife  |
| ROX Group       | Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX  |
| ROX iPark       | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPark Việt Nam                  |
| ROX Key/Công ty | Công ty Cổ phần ROX Key Holdings                                      |
| TGD             | Tổng Giám đốc   |
| TNPM            | Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management |
| TNS Holdings    | Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TNS Holdings (tên cũ của ROX Key)  |
| TNTalent        | Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent                      |
| TNTech          | Công ty Cổ phần TNTech  |
| TTTM            | Trung tâm thương mại  |
| TNPA            | Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá           |
| UBCKNN          | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước   |
| UBKT            | Ủy ban Kiểm toán  |
| V-ONE           | Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Dịch vụ Bảo vệ V-ONE                      |
| VP              | Văn phòng   |



# CHƯƠNG 1

## GIỚI THIỆU ROX KEY



## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

ROX Key tăng cường **hợp lực** trong toàn hệ sinh thái nhằm mở rộng quy mô doanh thu và gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng thông qua các giải pháp dịch vụ trọn gói, xuyên suốt. Công ty tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, trí tuệ nhân tạo và chuyển đổi số trong quản trị và vận hành, tạo nền tảng cho **tăng trưởng hiệu quả và bền vững**.

Trên cơ sở đó, ROX Key nâng cao năng lực cạnh tranh, chuẩn hóa mô hình vận hành theo các tiêu chuẩn cao, từng bước mở rộng thị trường và hướng tới mục tiêu trở thành đơn vị cung cấp dịch vụ vận hành xuất sắc với **định hướng phát triển dài hạn**.





## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

*Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng và các đối tác,*

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo ROX Key Holdings, tôi trân trọng gửi tới Quý vị lời chào và chúc sức khỏe, thịnh vượng và đạt nhiều cơ hội hợp tác giá trị trong hành trình phát triển sắp tới!

**Năm 2025** khép lại trong bối cảnh kinh tế thế giới và Việt Nam tiếp tục có nhiều biến động phức tạp, đặt ra không ít thách thức cho cộng đồng doanh nghiệp. Tuy nhiên, chính trong bối cảnh đó, ROX Key đã ghi nhận những kết quả tích cực và tạo dựng được nhiều dấu ấn quan trọng, củng cố nền tảng cho chặng đường phát triển tiếp theo.

Năm 2025 đánh dấu một cột mốc quan trọng trong lộ trình phát triển của ROX Key với tổng doanh thu thực hiện đạt **1.032 tỷ đồng**, tương ứng mức tăng trưởng **6,91%** so với năm trước. Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động, kết quả này phản ánh nỗ lực duy trì tăng trưởng ổn định và năng lực thích ứng của Công ty.

Điểm sáng trong năm 2025 là việc từng bước triển khai chiến lược **Interlink** – mô hình hợp lực kết nối các công ty thành viên trong hệ sinh thái ROX Key, qua đó tăng cường phối hợp nguồn lực và nâng cao hiệu quả cung cấp các giải pháp dịch vụ tích hợp.

Thông qua Interlink, các nguồn lực nội bộ được tối ưu hóa, hiệu quả bán chéo dịch vụ được nâng cao, đồng thời từng bước hình thành chuỗi cung ứng dịch vụ khép kín từ công nghệ, vận hành, nhân sự đến tài chính và truyền thông. Mô hình này tạo nền tảng để ROX Key chuyển dịch từ cấu trúc đa đơn vị sang một hệ sinh thái tích hợp linh hoạt, sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu ngày càng phức hợp của thị trường.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ROX KEY HOLDINGS  
PHẠM THỊ VÂN HÀ**

### **ROX KEY ĐÃ THÀNH CÔNG TRONG VIỆC:**

#### **Hợp nhất mô hình Holdings:**

Triển khai hợp nhất theo mô hình Holdings nhằm tối ưu nguồn lực trong toàn hệ sinh thái (nhân sự, dữ liệu khách hàng...), đồng thời phát huy năng lực quản lý và quản trị rủi ro. Qua đó từng bước xây dựng một hệ sinh thái gắn kết, cùng phát triển và nâng cao nhận diện cũng như uy tín thương hiệu đối với khách hàng.

#### **Hoàn thiện cơ chế và quy trình hỗ trợ bán hàng:**

Xây dựng cơ chế vận hành minh bạch, quy trình rõ ràng nhằm hỗ trợ hiệu quả cho hoạt động kinh doanh. Đồng thời nâng cấp và hoàn thiện các công cụ bán hàng, kết hợp tăng cường hoạt động truyền thông thương hiệu.

#### **Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và số hóa:**

Tăng cường ứng dụng công nghệ trong vận hành và cung cấp dịch vụ nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu năng suất lao động, đồng thời từng bước hình thành tư duy quản trị và ra quyết định dựa trên dữ liệu.

#### **Nâng cao chất lượng dịch vụ hướng tới vận hành xuất sắc:**

Triển khai các kế hoạch kiểm soát và cải thiện chất lượng dịch vụ, hướng tới mục tiêu trở thành đơn vị “vận hành xuất sắc”, qua đó khẳng định vị thế của doanh nghiệp đa ngành trong lĩnh vực dịch vụ.

### **Tối ưu giá trị trên mỗi khách hàng:**

Khai thác hiệu quả tệp khách hàng hiện hữu trong hệ sinh thái thông qua việc mở rộng danh mục dịch vụ và tăng cường bán chéo. Cách tiếp cận này giúp gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng, đồng thời cải thiện sản lượng và doanh thu, qua đó nâng cao hiệu quả kinh doanh tổng thể.

Chủ đề “**HỢP LỰC VƯƠN XA**” phản ánh định hướng xuyên suốt của chúng tôi: kết nối sức mạnh nội bộ, chuẩn hóa hệ thống quản trị, ứng dụng mạnh mẽ công nghệ và trí tuệ nhân tạo để nâng cao hiệu quả vận hành và tạo ra giá trị bền vững.

Chúng tôi cam kết tiếp tục xây dựng một hệ thống quản trị minh bạch, phát triển bền vững và lấy hiệu quả làm thước đo xuyên suốt, để mỗi bước tiến của ROX Key đều là bước tiến vững chắc và dài hạn.

Hội đồng Quản trị trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý cổ đông, Quý khách hàng cùng các Đối tác trong suốt thời gian qua. Với tinh thần hợp lực, chúng tôi tin tưởng ROX Key sẽ tiếp tục vươn xa hơn trên chặng đường phía trước.



**Kính thưa Quý cổ đông,**

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu tiếp tục tiềm ẩn nhiều biến động khó lường, trong khi môi trường kinh doanh trong nước đang từng bước phục hồi và tái cấu trúc theo hướng bền vững hơn, ROX Key bước vào giai đoạn 2025 – 2026 với tâm thế chủ động thích ứng và tăng tốc.

Giai đoạn 2025 được xác định là thời kỳ củng cố nền tảng và tạo đà bứt phá, với các mục tiêu trọng tâm xoay quanh 4 trục chiến lược: **tăng trưởng kinh doanh - mở rộng và nâng tầm thương hiệu - phát triển nền tảng công nghệ - nâng cao chất lượng dịch vụ theo chuẩn vận hành xuất sắc.**

**Bước sang năm 2026**, ROX Key đặt ra các mục tiêu kinh doanh theo định hướng tăng trưởng ổn định và bền vững. Công ty dự kiến đạt doanh thu **1.100 tỷ đồng**, tăng nhẹ so với kết quả thực hiện năm 2025, trong bối cảnh thị trường vẫn còn nhiều biến động và yêu cầu cao về hiệu quả vận hành.

**Hội đồng Quản trị (HĐQT) cam kết tập trung nguồn lực thực hiện các nội dung trọng yếu sau:**

- 1. Số hóa vận hành:** Triển khai hiệu quả các nền tảng công nghệ như phần mềm checkpoint Quản lý vận hành, an ninh thông minh và các ứng dụng di động (Timi biz, App giúp việc) thông qua sự phối hợp giữa TNPM và TNTech.
- 2. Tối ưu hóa dữ liệu:** Khai thác nguồn dữ liệu khách hàng sẵn có tại các khu công nghiệp (KCN) và khu dân cư để triển khai chiến lược bán chéo, gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng.
- 3. Công tác quản trị chất lượng dịch vụ** được thực hiện chặt chẽ thông qua việc xây dựng và chuẩn hóa bộ khảo sát hài lòng khách hàng. Việc lắng nghe và phản hồi kịp thời đã giúp doanh nghiệp không chỉ giữ chân khách hàng hiện tại mà còn nâng cao uy tín thương hiệu trên thị trường.
- 4. Đặc biệt, việc vận hành các Khu công nghiệp thông minh** bởi IMC và TNTech đã tạo ra lợi thế cạnh tranh khác biệt, đón đầu xu thế KCN xanh và hiện đại.

Trong định hướng phát triển giai đoạn mới, ROX Key tập trung vào các mục tiêu chiến lược sau:

- 1. Lấy công nghệ thông tin làm nền tảng:** Ứng dụng công nghệ và dữ liệu để chuẩn hóa vận hành, nâng cao hiệu suất và hỗ trợ tăng trưởng kinh doanh.
- 2. Đẩy mạnh kinh doanh bên ngoài:** Mở rộng thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh và tối ưu lợi nhuận.
- 3. Phát triển dịch vụ trọn gói, xuyên suốt:** Kết nối các mảng dịch vụ trong hệ sinh thái để cung cấp giải pháp tích hợp, gia tăng giá trị cho khách hàng.
- 4. Vận hành xuất sắc:** Chuẩn hóa quy trình theo các tiêu chuẩn quản lý chất lượng và hệ thống quản lý chất lượng dịch vụ, tiêu chuẩn quốc tế như ISO..., từ đó nâng cao chất lượng dịch vụ và đảm bảo sự đồng bộ giữa hoạt động nội bộ và nhu cầu của thị trường.

Với quyết tâm hoàn tất tái cấu trúc, ROX Key đặt mục tiêu ghi tên trong Top 500 (VNR500) doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam. Đây sẽ là cột mốc quan trọng khẳng định chất lượng tăng trưởng và năng lực cạnh tranh của Công ty. Đồng thời, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Hướng tới năm 2030, ROX Key phấn đấu trở thành đơn vị tiên phong cung cấp các giải pháp toàn diện trên nền tảng công nghệ. Tôi tin rằng với tinh thần đổi mới và hành động quyết liệt, chúng ta sẽ hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược đã đề ra. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý Cổ Đông, Khách Hàng, Đối Tác và toàn thể Cán Bộ Nhân Viên.

**Kính chúc Quý vị dồi dào sức khỏe, an Khang và thành công bền vững!**

Trân trọng,  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



**Phạm Thị Vân Hà**



# ĐIỂM NHẤN HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

## INTERLINK – NỀN TẢNG HỢP LỰC CHIẾN LƯỢC

Chiến lược ROX Key Interlink được triển khai nhằm kết nối các công ty thành viên trong một mô hình hợp lực, tối ưu nguồn lực nội bộ, thúc đẩy bán chéo dịch vụ và hình thành chuỗi giá trị khép kín từ công nghệ, vận hành, nhân sự đến tài chính và truyền thông. Qua đó, ROX Key từng bước chuyển dịch từ cấu trúc đa đơn vị sang hệ sinh thái tích hợp, linh hoạt và có khả năng đáp ứng các nhu cầu phức hợp của thị trường.

Ngày 23/12/2024, sự kiện Rehearsal ROX Key Interlink diễn ra, đánh dấu bước khởi đầu cho hành trình kết nối nội lực hướng tới mục tiêu bứt phá doanh thu 2025. Logo Interlink với biểu tượng 5 ngọn núi đại diện cho sức mạnh đoàn kết của các đơn vị được ra mắt; các công ty như TNTalent, TNPM, TNTech, Nhất Việt, IMC và Popplife giới thiệu giải pháp chủ lực, cùng thực hiện nghi thức kết nối và ký cam kết thúc đẩy Interlink để chinh phục các mục tiêu tăng trưởng trong giai đoạn tới.



## “CHIẾN HẠM ĐẠI DƯƠNG XANH” – KÍCH HOẠT TINH THẦN ĐỔI MỚI

Ngày 20/01/2025, chương trình “Chiến hạm Đại dương xanh” được tổ chức với sự tham gia của các đội đến từ hệ sinh thái ROX Key, IMC, Nhất Việt, nằm trong chiến lược ROX Key Interlink nhằm thúc đẩy kết nối và phát triển hệ sinh thái kinh doanh linh hoạt, sáng tạo.

Chỉ sau một tháng phát động, chương trình đã ghi nhận gần 150 sáng kiến kinh doanh, cho thấy tinh thần chủ động và tư duy thị trường lan tỏa trong toàn hệ thống. Đáng chú ý, Ban Kỹ thuật – vốn phụ trách vận hành – đã trực tiếp tham gia kinh doanh và ký kết thành công hợp đồng dịch vụ gần 900 triệu đồng.

Kết quả này không chỉ mang lại doanh thu thực tế mà còn thể hiện sự chuyển biến tư duy: mỗi bộ phận đều có thể trở thành động lực tăng trưởng khi được trao quyền và kích hoạt đúng chiến lược.



## HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC ROX KEY – ROX IPARK – MSB

### Hoàn thiện mô hình “One-Stop Solution”

Ngày 14/08/2025, ROX Key, ROX iPark và MSB chính thức ký kết hợp tác chiến lược nhằm xây dựng mô hình “One-Stop Solution” – giải pháp trọn gói dành cho doanh nghiệp khu công nghiệp. Đây là sự kết hợp giữa nhà phát triển hạ tầng KCN (ROX iPark), hệ sinh thái dịch vụ vận hành (ROX Key) và ngân hàng cung cấp giải pháp tài chính (MSB), lần đầu tiên tại Việt Nam triển khai mô hình dịch vụ “một cửa” cho doanh nghiệp.

Theo đó, doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp có thể tiếp cận trọn gói các dịch vụ từ hạ tầng, quản lý vận hành, giải pháp công nghệ, nhân sự, an ninh – vệ sinh – cảnh quan đến các gói tài chính ưu đãi, giúp tối ưu chi phí và rút ngắn thời gian triển khai sản xuất. Sự liên kết này không chỉ mở rộng biên độ thị trường mà còn góp phần nâng cao vị thế của ROX Key trong chuỗi giá trị công nghiệp và bất động sản.



## SỐ HÓA DỊCH VỤ – NÂNG CAO TRẢI NGHIỆM KHÁCH HÀNG

Năm 2025, TNPM ra mắt phiên bản nâng cấp của ứng dụng TIMI – trợ lý cư dân 24/7, cho phép cư dân tại các dự án do TNPM quản lý dễ dàng đăng ký và theo dõi các dịch vụ kỹ thuật căn hộ ngay trên nền tảng số. Chỉ với vài thao tác, cư dân có thể gửi yêu cầu sửa chữa, theo dõi tiến độ xử lý và nắm rõ chi phí dịch vụ một cách minh bạch.

Việc số hóa quy trình dịch vụ giúp tăng tính minh bạch, rút ngắn thời gian xử lý yêu cầu và góp phần nâng cao mức độ hài lòng của khách hàng.

## PHÁT TRIỂN NGUỒN LỰC – MỞ RỘNG NĂNG LỰC THỊ TRƯỜNG

Song song với việc nâng cấp công nghệ, TNTalent triển khai mô hình đào tạo thực chiến TWings Academy và từng bước mở rộng hoạt động kinh doanh ra ngoài hệ sinh thái. Học viện hướng tới đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao theo phương pháp kết hợp giữa lý thuyết và thực tiễn, với sự tham gia giảng dạy của các chuyên gia giàu kinh nghiệm trong ngành.

Chiến lược này không chỉ là mô hình đào tạo nghiệp vụ ngân hàng thực chiến tiên phong tại Việt Nam, góp phần xây dựng nguồn nhân lực kế cận chất lượng cao, đồng thời tạo thêm động lực tăng trưởng doanh thu và khẳng định năng lực vận hành độc lập, bền vững của đơn vị thành viên.

## TRIỂN KHAI GIẢI PHÁP KHU CÔNG NGHIỆP THÔNG MINH – TĂNG TRƯỞNG DỰA TRÊN CÔNG NGHỆ

Sự phối hợp giữa IMC và TNTech trong triển khai các giải pháp khu công nghiệp thông minh tiếp tục khẳng định năng lực tích hợp công nghệ và vận hành của hệ sinh thái ROX Key. Các giải pháp được áp dụng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu hóa vận hành và hỗ trợ doanh nghiệp trong môi trường sản xuất hiện đại.

Kết quả triển khai thực tế cho thấy những cải thiện rõ rệt trong việc tối ưu chi phí năng lượng, giảm thiểu rủi ro và nâng cao hiệu suất quản lý tại các khu công nghiệp. Qua đó, giải pháp góp phần củng cố vị thế của ROX Key trong xu hướng phát triển khu công nghiệp xanh, số hóa và bền vững.



# GIẢI THƯỞNG & CHỨNG NHẬN NĂM 2025



## ROX Key

### PROFIT500 – TOP 500 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM

ROX Key Holdings được vinh danh trong bảng xếp hạng PROFIT500 do Vietnam Report và Báo VietnamNet công bố, dựa trên hệ thống dữ liệu tài chính minh bạch. Bảng xếp hạng nhằm tôn vinh doanh nghiệp đạt lợi nhuận xuất sắc nhất Việt Nam, đồng thời duy trì được hiệu quả kinh doanh ổn định và bền vững trong giai đoạn 2024-2025.

Việc ghi danh trong bảng xếp hạng này khẳng định năng lực tăng trưởng ổn định, hiệu quả quản trị tài chính và vị thế ngày càng vững chắc của ROX Key trong khối doanh nghiệp tư nhân Việt Nam.

## TNPM

### TOP 10 THƯƠNG HIỆU XUẤT SẮC CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG 2025

Danh hiệu được xét chọn dựa trên các tiêu chí khắt khe về chất lượng dịch vụ, uy tín thị trường và mức độ tin nhiệm của khách hàng.

Việc được vinh danh khẳng định vị thế của TNPM trong lĩnh vực quản lý vận hành bất động sản và năng lực cạnh tranh ở cấp độ khu vực.



### TOP 10 CÔNG TY DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN 2025

Bảng xếp hạng được xây dựng dựa trên dữ liệu doanh nghiệp, khảo sát chuyên gia, khách hàng và phân tích truyền thông.

Sự ghi nhận này là minh chứng rõ nét cho chất lượng dịch vụ, năng lực vận hành chuyên nghiệp và độ tin cậy thương hiệu mà TNPM đã xây dựng trong nhiều năm.



## IMC

INDUSTRIAL MANAGEMENT COMPANY

### DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2025 - THƯƠNG HIỆU XUẤT SẮC CHÂU Á

Giải thưởng tôn vinh các doanh nghiệp uy tín về chất lượng dịch vụ, năng lực vận hành và định hướng phát triển bền vững. Việc được vinh danh là sự ghi nhận đối với những nỗ lực không ngừng của IMC trong việc nâng cao tiêu chuẩn hoạt động và xây dựng giá trị dài hạn cho khách hàng.



### CHỨNG NHẬN ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015

Giải thưởng tôn vinh các doanh nghiệp uy tín về chất lượng dịch vụ, năng lực vận hành và định hướng phát triển bền vững. Việc được vinh danh là sự ghi nhận đối với những nỗ lực không ngừng của IMC trong việc nâng cao tiêu chuẩn hoạt động và xây dựng giá trị dài hạn cho khách hàng.



**GIẢI THƯỜNG SAO KHUÊ 2025**

Sao Khuê là giải thưởng uy tín hàng đầu trong lĩnh vực công nghệ thông tin tại Việt Nam. Năm 2025, TNTech được vinh danh với 02 giải thưởng cho các giải pháp T.FM (Giải thưởng 5 Sao) và C.Product.

Kết quả này khẳng định năng lực làm chủ công nghệ, khả năng phát triển sản phẩm Make in Vietnam cũng như hiệu quả ứng dụng thực tiễn của giải pháp TNTech trong quản lý vận hành và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

**TOP 10 DOANH NGHIỆP CÔNG NGHỆ SỐ VIỆT NAM 2025**

Chương trình do Hiệp hội Phần mềm và Dịch vụ CNTT Việt Nam (VINASA) tổ chức thường niên, là một trong những bảng xếp hạng uy tín của ngành công nghệ số tại Việt Nam. Doanh nghiệp được xét chọn dựa trên hệ thống tiêu chí toàn diện về năng lực công nghệ, hiệu quả kinh doanh, chất lượng sản phẩm dịch vụ và mức độ đóng góp cho thị trường.

Việc được xướng tên ở nhiều hạng mục giải pháp quản trị doanh nghiệp, tài chính – ngân hàng và chuyển đổi số thể hiện vị thế vững chắc của TNTech trong hệ sinh thái công nghệ số Việt Nam.



**LOYALTY & ENGAGEMENT AWARDS 2025**

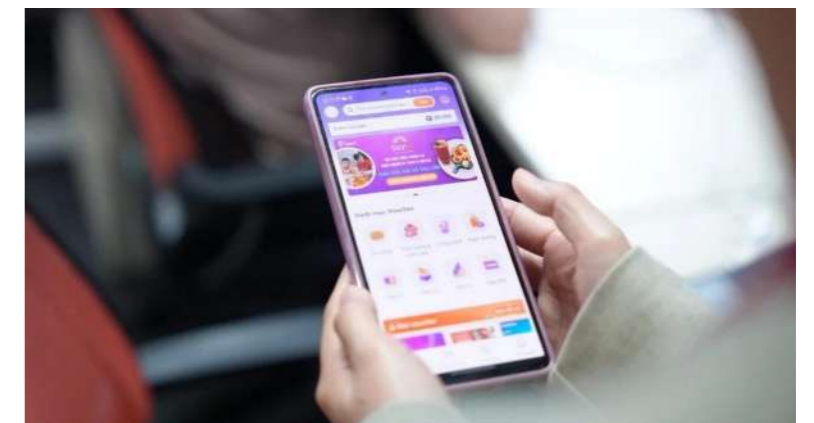
Popplife được vinh danh tại hai hạng mục: Chiến lược Khách hàng Xuất sắc - khối Tài chính & Bảo hiểm và Chiến lược Khách hàng Xuất sắc - hạng mục Tích hợp.

Kết quả này ghi nhận năng lực của Popplife trong việc xây dựng chiến lược khách hàng trung thành và tích hợp chương trình loyalty hiệu quả cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực tài chính – bảo hiểm.

**BETTER CHOICE AWARDS**

Vinh dự lọt Top 5 Giải pháp đổi mới sáng tạo tại Better Choice Awards, giải thưởng tôn vinh các sản phẩm, dịch vụ và giải pháp mang lại giá trị thiết thực cho người dùng và thị trường.

Kết quả này khẳng định năng lực đổi mới sáng tạo và khả năng phát triển các giải pháp đáp ứng nhu cầu khách hàng của Popplife.





# TỔNG QUAN ROX KEY HOLDINGS

|                 |  |
|-----------------|--|
| Tên công ty     | Công ty Cổ phần ROX Key Holdings   |
| Tên viết tắt    | ROX Key  |
| Mã chứng khoán  | TN1  |
| Ngày thành lập  | 23/10/2014   |
| Vốn điều lệ     | 600.954.800.000 VND  |
| Vốn chủ sở hữu  | 1.156.180.782.202 VND  |
| GCN ĐKKD và MST | 0106673358   |
| Trụ sở chính    | Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam |
| Điện thoại      | 024 7307 3099  |
| Website         | <a href="https://roxkey.vn">https://roxkey.vn</a>                                  |

## > SỨ MỆNH

Sáng tạo giá trị Thuận ích cho cuộc sống.

## > TẦM NHÌN

Top 5 Tập đoàn đa ngành cung cấp các dịch vụ trọn gói cho doanh nghiệp tốt nhất Việt Nam vào năm 2030.

## > GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### Chính trực tự thân

Dù có ai giám sát hay không, ROX Key luôn nghĩ - nói - làm những điều đúng đắn theo pháp luật, quy định công ty và đạo đức.

### Trách nhiệm chủ động

Đứng trước mọi vấn đề gặp phải, ROX Key luôn thấy mình là nguyên nhân đầu tiên và chủ động các nguồn lực để giải quyết chứ không chờ đợi.

### Hiệu quả đến cùng

Trong mọi công việc, ROX Key luôn cam kết hiệu quả thông qua việc lượng hóa mục tiêu, xác định ưu tiên, lập kế hoạch với phương án dự phòng và thực thi đến cùng.

# NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

ROX Key là nhà cung cấp giải pháp dịch vụ đa ngành cho doanh nghiệp, đồng thời giữ vai trò công ty mẹ, dẫn dắt chiến lược và điều phối hoạt động của hệ sinh thái các công ty thành viên. Với năng lực quản trị và tầm nhìn phát triển dài hạn, ROX Key từng bước xây dựng nền tảng dịch vụ chuyên nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và năng lực cạnh tranh cho đối tác.

Thông qua hệ thống công ty thành viên mũi nhọn, ROX Key cung cấp các dịch vụ trọng yếu gồm: Quản lý và vận hành bất động sản trên toàn quốc; Giải pháp công nghệ hiện đại; Tư vấn, cung ứng và quản lý nguồn nhân lực; cùng các Giải pháp truyền thông, tiếp thị và gắn kết khách hàng. Mỗi lĩnh vực được phát triển theo chuẩn mực chuyên nghiệp và hiệu quả, hướng tới việc kiến tạo giá trị bền vững cho khách hàng và cộng đồng doanh nghiệp, cụ thể:

- Dịch vụ quản lý tòa nhà, văn phòng, chung cư, khu công nghiệp và là đối tác tin cậy của các Tập đoàn, doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản, Bán lẻ, Tài chính - Ngân hàng;
- Dịch vụ quản lý vận hành 14 khu công nghiệp lớn trên toàn quốc;
- Giải pháp và dịch vụ Công nghệ thông tin hàng đầu cho lĩnh vực Tài chính - Ngân hàng, Khách sạn thông minh và Bất động sản;
- Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp với đội ngũ nhân sự được đào tạo chuyên sâu;
- Giải pháp quản trị nhân sự khép kín, toàn diện của các tập đoàn, công ty quy mô lớn thuộc lĩnh vực Tài chính - Ngân hàng, Bảo hiểm, Bất động sản, Du lịch - Khách sạn, Quản lý khu công nghiệp và Dịch vụ;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, cảnh quan cây xanh và các dịch vụ vệ sinh chuyên nghiệp khác cho các dự án bất động sản;
- Giải pháp sáng tạo về truyền thông, tiếp thị, thương hiệu và gắn kết khách hàng; giúp doanh nghiệp phát triển bền vững, nâng cao giá trị thương hiệu

# ĐỊA BÀN KINH DOANH

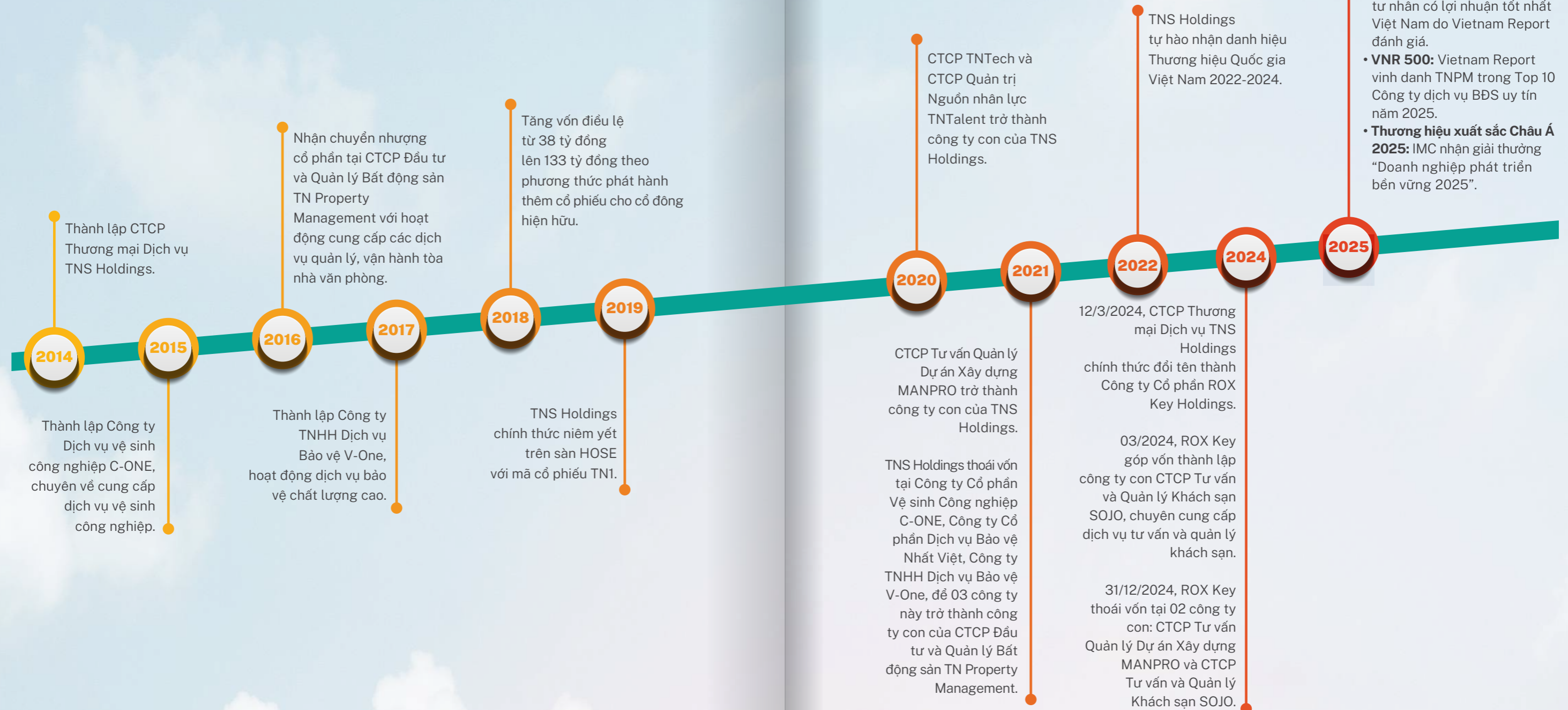
Hiện tại, ROX Key đã cung cấp dịch vụ đến các khách hàng trên phạm vi toàn quốc. Địa bàn kinh doanh rộng lớn tại 34 tỉnh thành giúp ROX Key đa dạng hóa danh mục khách hàng, đa dạng hóa danh mục dịch vụ và nâng cao hiệu quả kinh doanh.



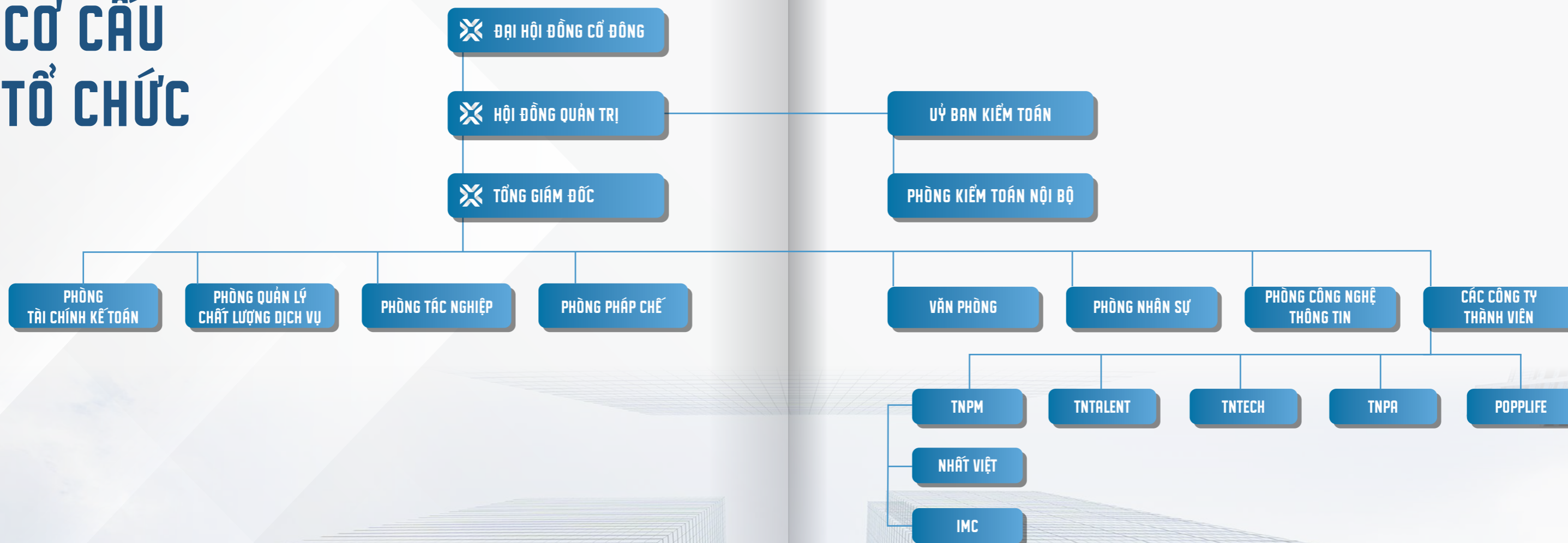
# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Trải qua hành trình 12 năm xây dựng và phát triển, ROX Key Holdings đã khẳng định vị thế vững chắc của một Tập đoàn đa ngành uy tín, tập trung vào các trụ cột kinh doanh chiến lược bao gồm: Quản lý vận hành Bất động sản, Công nghệ, Nguồn nhân lực. Thành quả hôm nay là trái ngọt của định hướng kinh doanh đúng đắn và sự nỗ lực không ngừng nghỉ của đội ngũ.

Với tâm thế chủ động đón đầu xu thế đổi mới, ROX Key chủ động đẩy mạnh nghiên cứu thị trường và thực thi chiến lược M&A bài bản, nhằm tối ưu hóa hệ sinh thái dịch vụ, củng cố vị thế đầu ngành và tạo đà bứt phá mạnh mẽ trong giai đoạn tiếp theo.



# CƠ CẤU TỔ CHỨC



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cơ cấu Hội đồng Quản trị ROX Key được kiện toàn với gồm 05 thành viên trong đó có 01 thành viên độc lập. Các thành viên HĐQT có sự am hiểu sâu sắc về thị trường nội địa cùng tư duy kinh doanh quốc tế nhạy bén, đóng vai trò là hạt nhân dẫn dắt Tập đoàn hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng bền vững.

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ                                      | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----|-----------------|--|---------------|-----------------|
| 01  | Phạm Thị Vân Hà | Chủ tịch HĐQT                                | 18/4/2025     |                 |
| 02  | Trần Xuân Quảng | Chủ tịch HĐQT                                | 26/12/2023    | 18/4/2025       |
| 03  | Nguyễn Văn Hiệp | Phó Chủ tịch thường trực HĐQT (kiêm TGD)     | 18/4/2025     |                 |
| 04  | Bùi Quốc Khánh  | Thành viên HĐQT                              | 28/04/2020    |                 |
| 05  | Phan Khánh Toàn | Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên UBKT)       | 22/11/2024    |                 |
| 06  | Nguyễn Thị Yến  | Thành viên độc lập HĐQT (kiêm Chủ tịch UBKT) | 28/04/2020    |                 |

## THÔNG TIN THÀNH VIÊN HĐQT

Bà **PHẠM THỊ VÂN HÀ**  
Chủ tịch HĐQT  
(Từ 18/4/2025)

**Năm sinh:** 1979  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Tiến sĩ  
**Quá trình công tác:**  
**02/2002 - 02/2010:** Giảng viên trường Đại học Kinh tế quốc dân  
**03/2010 - 04/2012:** Giám đốc đầu tư – Tập đoàn Vingroup  
**06/2012 - 01/2013:** Phó Giám đốc khối BDS – Tập đoàn Đầu tư phát triển Việt Nam (VID)  
**01/2013 - 07/2015:** Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư & Phát triển BDS TNR Holdings Việt Nam  
**07/2015 - 02/2022:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư & Phát triển BDS TNR Holdings Việt Nam  
**06/2018 - 03/2025:** Phó TGD CTY CP Đầu Tư ROX Group (tiền thân là TNG Holdings Việt Nam)  
**03/2022 - 03/2025:** Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ROX Living (tiền thân là Công ty CP TNG Realty)  
**02/2023 - nay:** Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần ROX Living (tiền thân là Công ty CP TNG Realty)  
**04/2025 - nay:** Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Ông **NGUYỄN VĂN HIỆP**  
Phó Chủ tịch thường trực  
HĐQT (kiêm TGD)

**Năm sinh:** 1983  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh  
**Quá trình công tác:**  
**08/2005 - 08/2010:** Tham gia dự án chuyển đổi (Chuyên viên dự án/Điều phối viên dự án), Trưởng phòng Thẻ tại MSB  
**09/2010 - 07/2011:** Trưởng phòng Thẻ và Ngân hàng điện tử, Bảo Việt Bank  
**08/2011 - 04/2018:** Giám đốc Quản trị Chiến lược, GĐTT KH Tiềm năng (NHDN), Giám đốc phân khúc TDGD (NHDN), Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Cộng đồng tại MSB  
**05/2018 - 07/2018:** Phó Tổng Giám đốc tại Adayroi.com; VinCommerce  
**08/2018 - 02/2019:** Tổng Giám đốc, Công ty CP Xuất nhập khẩu Khoáng sản  
**03/2019 - 02/2025:** Phó Giám đốc Khối Chiến lược tại MSB  
**12/2019 - 01/2025:** Thành viên Hội đồng Thành viên/ Chủ tịch Hội đồng thành viên tại Công Ty Tài Chính TNHH MTV TNEX (TNEX Finance)  
**06/2024 - nay:** Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ROX Key Holdings  
**04/2025 - nay:** Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Ông **BÙI QUỐC KHÁNH**  
Thành viên HĐQT

**Năm sinh:** 1974  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Công nghệ thông tin  
**Quá trình công tác:**  
**2001-2005:** Phó Giám đốc Trung tâm Công nghệ thông tin, Giám đốc dự án hiện đại hóa ngân hàng, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam  
**2005-2007:** Giám đốc Dự án hiện đại hóa ngân hàng, Giám đốc Khối Công nghệ thông tin, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam  
**01/2008 - 02/2012:** Giám đốc Khối Công nghệ ngân hàng kiêm Phó Giám đốc Khối nghiệp vụ tổng hợp, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam  
**05/2012 - 11/2013:** Giám đốc Khối Công nghệ thông tin, Ngân hàng TMCP Bảo Việt  
**12/2013 - 02/2014:** Phó Tổng Giám đốc, Phụ trách Khối Công nghệ thông tin và Ngân hàng số, Ngân hàng TMCP Quốc dân  
**03/2015 - 07/2017:** Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần MITech  
**07/2017 - 03/2018:** Giám đốc Khối CNTT, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)  
**11/2017 - nay:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc, Công ty Cổ phần TNTech  
**04/2020 - nay:** Thành viên HĐQT, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ ROX Key  
**01/2022 - nay:** Giám đốc Công nghệ tại Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX Group  
**04/2021 - 08/2023:** Thành viên HĐQT, Công ty Cổ phần Dịch vụ và nền tảng tài chính Kỹ thuật số TNEX  
**09/2023 - 06/2024:** Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Ông **PHAN KHÁNH TOÀN**  
Thành viên HĐQT  
kiêm Thành viên UBKT

**Năm sinh:** 1979  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Kinh tế Đối ngoại  
**Quá trình công tác:**  
**01/02/2010 - 31/05/2011:** Chuyên viên chính Quản lý tài chính, Phòng Quản lý Tài chính và Kế hoạch, MSB  
**01/06/2011 - 31/01/2011:** Phó Trưởng phòng Kế hoạch ngân sách, Khối Quản lý Tài chính, MSB  
**01/01/2012 - 31/07/2016:** Giám đốc Quản lý hiệu suất Ngân hàng doanh nghiệp và doanh nghiệp lớn, Trung tâm Quản trị Tài chính, Khối Quản lý Tài chính, MSB  
**01/08/2016 - 31/12/2018:** Giám đốc phân khúc SSE, Ngân hàng Doanh nghiệp, MSB; kiêm Giám đốc Trung tâm Khách hàng doanh nghiệp, Phó Giám đốc MSB Chi nhánh Tây Hồ  
**01/01/2019 - 31/08/2021:** Giám đốc Phân khúc khách hàng siêu nhỏ, Ngân hàng Bán lẻ, MSB  
**01/09/2021 - 07/04/2024:** Giám đốc Dự án, Ban Dự án Hợp nhất dữ liệu khách hàng và xây dựng hệ thống Loyalty, ROX Group  
**08/04/2024 - 25/12/2024:** Giám đốc Dự án Loyalty, Ban Công nghệ và Chuyển đổi số, ROX Group  
**12/2022 - nay:** Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Popplife  
**01/08/2024 - nay:** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Popplife  
**11/2024 - nay:** Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT - Công ty CP ROX Key Holdings

Bà **NGUYỄN THỊ YẾN**  
Thành viên độc lập HĐQT  
kiêm Chủ tịch UBKT

**Năm sinh:** 1973  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính Kế toán  
**Quá trình công tác:**  
**05/2004 - 02/2007:** Trưởng phòng Dịch vụ khách hàng, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam  
**02/2007 - 05/2011:** Phó Giám đốc Chi nhánh, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam  
**05/2011 - 03/2014:** Giám đốc Khu vực, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam  
**03/2014 - 11/2018:** Giám đốc Quản lý tín dụng tín chấp, Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam  
**11/2018 - 08/2023:** Trưởng Ban Tác nghiệp, Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX  
**08/2022 - 08/2024:** Phó Giám đốc Khối Vận hành, Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX  
**08/2024 - nay:** Phó Giám đốc Khối Vận hành phụ trách Khối, Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX  
**04/2020 - nay:** Thành viên độc lập HĐQT, Công ty Cổ phần ROX Key Holdings  
**06/2021 - nay:** Chủ tịch UBKT, Công ty cổ phần ROX Key Holdings

## BAN ĐIỀU HÀNH

Hiện tại Ban Điều hành của ROX Key gồm hai thành viên:

| STT | Họ và tên            | Chức vụ        | Trình độ chuyên môn         | Ngày bổ nhiệm |
|-----|----------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| 01  | Nguyễn Văn Hiệp      | Tổng Giám đốc  | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh | 18/06/2024    |
| 02  | Trần Thị Thanh Hương | Kế toán trưởng | Cử nhân Tài chính Kế toán   | 02/12/2024    |

### THÔNG TIN BAN ĐIỀU HÀNH

Ông **NGUYỄN VĂN HIỆP**  
Tổng giám đốc

**Năm sinh:** 1983  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh  
**Quá trình công tác:**  
**08/2005 - 08/2010** Tham gia dự án chuyển đổi (Chuyên viên dự án/Điều phối viên dự án), Trưởng phòng Thẻ tại MSB  
**09/2010 - 07/2011:** Trưởng phòng Thẻ và Ngân hàng điện tử, Bảo Việt Bank  
**08/2011 - 04/2018:** Giám đốc Quản trị Chiến lược, GĐTT KH Tiềm năng (NHDN), Giám đốc phân khúc TDGD (NHDN), Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Cộng đồng tại MSB  
**05/2018 - 07/2018:** Phó Tổng Giám đốc tại Adayroi.com; VinCommerce  
**08/2018 - 02/2019:** Tổng Giám đốc, Công ty CP Xuất nhập khẩu Khoáng sản  
**03/2019 - 02/2025:** Phó Giám đốc Khối Chiến lược tại MSB  
**12/2019 - 01/2025:** Thành viên Hội đồng Thành viên/ Chủ tịch Hội đồng thành viên tại Công Ty Tài Chính TNHH MTV TNEX (TNEX Finance)  
**06/2024 - nay:** Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần ROX Key Holdings  
**04/2025 - nay:** Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Bà **TRẦN THỊ THANH HƯƠNG**  
Kế toán trưởng

**Năm sinh:** 1981  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính kế toán  
**Quá trình công tác:**  
**2005-2006:** Kế toán trưởng Công ty CP Eurowindow  
**2016-2019:** Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Thương mại và dịch vụ SHC Việt Nam  
**2023 - 09/2024:** Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH  
**2023 - 11/2024:** Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần ROX Key Holdings  
**12/2024 - nay:** Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban Kiểm toán của ROX Key do HĐQT bầu, gồm hai thành viên:






| STT | Họ và tên  | Chức vụ                     | Trình độ chuyên môn       | Ngày bắt đầu là thành viên UBKT |
|-----|--|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 01  | <b>Nguyễn Thị Yến</b><br>Thành viên độc lập HĐQT | Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán   | Cử nhân Tài chính Kế toán | 04/06/2021                      |
| 02  | <b>Phan Khánh Toàn</b><br>Thành viên HĐQT        | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | Thạc sĩ Kinh tế đối ngoại | 22/11/2024                      |



# DANH SÁCH CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại thời điểm 31/12/2025, ROX Key có 05 công ty con trực tiếp, 02 công ty con gián tiếp và không có công ty liên kết.

Thông tin về các công ty con trực tiếp như sau:

| STT | Tên công ty con trực tiếp                                  | Logo  | Thông tin   |
|-----|--|---|---|
| 1   | CTCP Đầu tư và Quản lý bất động sản TN Property Management |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập năm 2012</li> <li>Cung cấp dịch vụ quản lý Bất động sản</li> <li>Tỷ lệ sở hữu của ROX Key: 99,12%</li> <li>Vốn điều lệ: 52.690.000.000 đồng</li> <li>Địa chỉ: Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam</li> </ul>   |
| 2   | CTCP Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá           |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập năm 2015</li> <li>Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại</li> <li>Tỷ lệ sở hữu của ROX Key: 51%</li> <li>Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng</li> <li>Địa chỉ: Tầng 24, tòa tháp A số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam</li> </ul>  |
| 3   | CTCP TNTech  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập năm 2012</li> <li>Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin</li> <li>Tỷ lệ sở hữu của ROX Key: 99,51%</li> <li>Vốn điều lệ: 61.100.000.000 đồng</li> <li>Địa chỉ: Tầng 21, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam</li> </ul>  |
| 4   | CTCP Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập năm 2012</li> <li>Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và phúc lợi xã hội</li> <li>Tỷ lệ sở hữu của ROX Key: 99%</li> <li>Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng</li> <li>Địa chỉ: Tầng 26, Tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam</li> </ul> |
| 5   | CTCP Popplife  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập năm 2022</li> <li>Cung cấp các dịch vụ quảng cáo và tiếp thị</li> <li>Tỷ lệ sở hữu của ROX Key: 98%</li> <li>Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng</li> <li>Địa chỉ: Tầng 20, tòa nhà ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam</li> </ul>  |



Thông tin chi tiết về các công ty con gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của ROX Key trong các công ty con gián tiếp thông qua CTCP Đầu tư và Quản lý bất động sản TN Property Management như sau:

| STT | Tên công ty con gián tiếp                         | Logo  | Thông tin  |
|-----|---|---|--|
| 1   | CTCP Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt                     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập năm 2007</li> <li>Cung cấp dịch vụ bảo vệ</li> <li>Tỷ lệ lợi ích của ROX Key: 98,87%</li> <li>Vốn điều lệ: 4.000.000.000 đồng</li> <li>Địa chỉ: Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam</li> </ul>  |
| 2   | CTCP Dịch vụ Quản lý Vận hành Khu công nghiệp IMC |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thành lập năm 2022</li> <li>Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu công nghiệp</li> <li>Tỷ lệ lợi ích của ROX Key: 98,87%</li> <li>Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng</li> <li>Địa chỉ: Lô số 7 Nhà điều hành Khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội, Việt Nam</li> </ul> |

# CHƯƠNG 2

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH  
NĂM 2026**



# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025



## I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

### 1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của ROX Key năm 2025

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều biến động do các yếu tố địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại và áp lực lạm phát tại nhiều nền kinh tế lớn vẫn duy trì ảnh hưởng. Trong nước, hoạt động sản xuất - kinh doanh từng bước phục hồi tích cực, song thị trường vẫn đặt ra nhiều thách thức đối với các doanh nghiệp dịch vụ.

Trong bối cảnh đó, với định hướng phát triển nhất quán, năng lực điều hành chủ động của Ban Lãnh đạo và sự đồng lòng của đội ngũ cán bộ nhân viên, ROX Key đã tận dụng hiệu quả các cơ hội thị trường, củng cố nền tảng hoạt động và ghi nhận mức tăng trưởng kết quả kinh doanh nổi bật so với năm 2024.

Bảng: Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                          | Năm 2025  | Năm 2024  | +/- Tăng trưởng năm 2025 so với năm 2024 | %Tăng trưởng năm 2025 so với năm 2024 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--|---------------------------------------|
| Vốn chủ sở hữu                    | 1.156.181 | 916.371   | 239.810                                  | 26,17%                                |
| Tổng giá trị tài sản              | 1.827.659 | 2.141.236 | (313.577)                                | -14,64%                               |
| Doanh thu thuần                   | 1.032.225 | 965.470   | 66.755                                   | 6,91%                                 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 196.077   | 70.107    | 125.970                                  | 179,68%                               |
| Lợi nhuận trước thuế              | 286.988   | 71.243    | 215.745                                  | 302,83%                               |
| Lợi nhuận sau thuế                | 267.380   | 52.010    | 215.370                                  | 414,10%                               |

Tổng doanh thu thuần hợp nhất năm 2025 đạt 1.032.225 triệu đồng, tăng 6,91% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 267.380 triệu đồng, tăng mạnh 414,10% so với năm trước. Kết quả này phản ánh hiệu quả rõ nét trong việc mở rộng quy mô dịch vụ cốt lõi, tái cơ cấu danh mục đầu tư, hoạt động và kiểm soát chi phí hiệu quả. Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 đạt 1.156.181 triệu đồng, tăng 26,17% so với cuối năm 2024. Tổng tài sản của ROX Key đạt 1.827.659 triệu đồng, giảm 14,64% so với năm 2024 do Công ty chủ động tái cơ cấu tài sản, tăng cường thu hồi các khoản phải thu và tối ưu hóa nguồn vốn.

## 2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 2025 so kế hoạch năm

Bảng: Kết quả kinh doanh hợp nhất của ROX Key trong năm 2025 so với kế hoạch năm

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                    | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | % Hoàn thành kế hoạch năm 2025 |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|
| Doanh thu thuần             | 1.000.000         | 1.032.225          | 103,22%                        |
| Lợi nhuận hợp nhất sau thuế | 55.000            | 267.380            | 486,15%                        |

Căn cứ kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua, ROX Key đặt mục tiêu doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.000.000 triệu đồng và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 55.000 triệu đồng trong năm 2025. Kết quả thực hiện cho thấy Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch đề ra. Doanh thu thuần đạt 1.032.225 triệu đồng, tương đương 103,22% kế hoạch năm. Đặc biệt, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 267.380 triệu đồng, tương ứng 486,15% kế hoạch. Đây là kết quả nổi bật, thể hiện hiệu quả của chiến lược tập trung vào các mảng dịch vụ, lĩnh vực đầu tư có biên lợi nhuận cao, đồng thời cải thiện đáng kể hiệu quả quản trị vận hành.

## 3. Cơ cấu doanh thu và tăng trưởng doanh thu qua các năm

Bảng: Doanh thu thuần hợp nhất theo từng nhóm dịch vụ năm 2024, 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2025             |              | Năm 2024             |              | Tăng trưởng 2025 so với 2024 (%) |
|--|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------------------|
|  | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%) | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%) |                                  |
| Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp | 485.901              | 47,07%       | 390.108              | 40,4%        | 24,56%                           |
| Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự          | 134.136              | 12,99%       | 193.779              | 20,1%        | -30,78%                          |
| Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm    | 94.485               | 9,15%        | 166.866              | 17,3%        | -43,38%                          |
| Dịch vụ bảo vệ                           | 88.429               | 8,57%        | 82.769               | 8,6%         | 6,84%                            |
| Dịch vụ quảng cáo, truyền thông          | 72.818               | 7,05%        | -                    | 0,0%         |                                  |
| Dịch vụ khác                             | 156.457              | 15,16%       | 131.948              | 13,7%        | 18,57%                           |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>1.032.225</b>     | <b>100%</b>  | <b>965.470</b>       | <b>100%</b>  |                                  |

Bảng: Lợi nhuận gộp hợp nhất theo từng nhóm dịch vụ năm 2024, 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2025             |              | Năm 2024             |              | Tăng trưởng 2025 so với 2024 (%) |
|--|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------------------|
|  | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%) | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%) |                                  |
| Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp | 152.461              | 53,80%       | 118.862              | 49,2%        | 28,27%                           |
| Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự          | 26.985               | 9,52%        | 38.673               | 16,0%        | -30,22%                          |
| Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm    | 17.567               | 6,20%        | 18.151               | 7,5%         | -3,22%                           |
| Dịch vụ bảo vệ                           | 17.031               | 6,01%        | 17.198               | 7,1%         | -0,97%                           |
| Dịch vụ quảng cáo, truyền thông          | 8.908                | 3,14%        | -                    | 0,0%         |                                  |
| Dịch vụ khác                             | 60.422               | 21,32%       | 48.800               | 20,2%        | 23,82%                           |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>283.374</b>       | <b>100%</b>  | <b>241.684</b>       | <b>100%</b>  |                                  |

## II. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

### Chủ trương chung về thực hiện đầu tư

Vận hành theo mô hình Tập đoàn đa ngành, ROX Key khẳng định vai trò hạt nhân của Công ty mẹ trong việc điều phối chiến lược, tối ưu hóa nguồn lực và thúc đẩy hợp tác giữa các công ty thành viên trong toàn hệ sinh thái.

Hoạt động đầu tư tại Công ty mẹ tập trung vào hợp nhất thêm các thành viên mới, gia tăng tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị thành viên hiện hữu và triển khai các dự án mới, qua đó từng bước hoàn thiện chuỗi giá trị và củng cố năng lực phát triển bền vững của ROX Key.

### Tình hình thực hiện đầu tư vào các dự án đầu tư lớn trong năm 2025

Năm 2025, ROX Key tiếp tục củng cố vị thế trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi gồm quản lý – vận hành bất động sản, quản lý khu công nghiệp, tư vấn quản trị – nhân sự và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty chủ động mở rộng danh mục đầu tư sang các lĩnh vực tiềm năng nhằm đa dạng hóa danh mục đầu tư và tạo dư địa tăng trưởng dài hạn.

Cụ thể, Công ty đã triển khai đầu tư vào các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực năng lượng điện, đón đầu xu hướng phát triển bền vững và chuyển dịch năng lượng của nền kinh tế. Đồng thời, ROX Key cũng mở rộng đầu tư vào các công ty cung cấp dịch vụ truyền thông, qua đó hỗ trợ cho hệ sinh thái dịch vụ hiện hữu, gia tăng khả năng kết nối khách hàng và nâng cao giá trị thương hiệu.

Các khoản đầu tư mới được ROX Key thực hiện trên cơ sở thận trọng, có chọn lọc, đảm bảo tuân thủ các tiêu chí về hiệu quả tài chính, quản trị rủi ro và phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty. Việc mở rộng đầu tư trong năm 2025 không chỉ duy trì sự an toàn tài chính mà còn góp phần từng bước hoàn thiện hệ sinh thái kinh doanh, tạo nền tảng vững chắc và đòn bẩy chiến lược cho tăng trưởng bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.



## III. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 1. Một số chỉ tiêu tài chính năm 2025

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của ROX Key năm 2025 tiếp tục được cải thiện. Hệ số thanh toán tổng quát đạt 2,72; hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 3,38 và hệ số thanh toán nhanh đạt 3,23; cao hơn so với năm 2024, phản ánh khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn ở mức an toàn.

#### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn và đảm bảo lãi vay

Tại thời điểm 31/12/2025, cơ cấu vốn của Công ty được cải thiện rõ rệt với hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm còn 0,37 và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm còn 0,58; cho thấy mức độ đòn bẩy tài chính đã được kiểm soát hiệu quả.

#### Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty cũng có sự cải thiện rõ rệt. Vòng quay hàng tồn kho năm 2025 đạt 29,80 lần, tăng đáng kể so với mức 10,34 lần của năm 2024, cho thấy hiệu quả trong công tác quản lý và luân chuyển hàng tồn kho, phù hợp với đặc thù doanh nghiệp dịch vụ. Chỉ tiêu Doanh thu thuần/Tổng tài sản đạt 0,56; tăng so với mức 0,45 của năm trước, phản ánh khả năng khai thác và sử dụng tài sản trong hoạt động kinh doanh đã được nâng cao.

#### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu sinh lời tăng mạnh so với năm trước. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần đạt 25,90%; ROE đạt 25,80% và ROA đạt 13,47%; phản ánh hiệu quả sử dụng vốn và tài sản được cải thiện đáng kể.

| Chỉ tiêu  | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>           |          |          |
| Hệ số thanh toán tổng quát                          | 2,72     | 1,75     |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)                     | 3,38     | 2,57     |
| Hệ số thanh toán nhanh (lần)                        | 3,23     | 2,55     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn và đảm bảo lãi vay</b> |          |          |
| Hệ số Nợ/Tổng Tài sản                               | 0,37     | 0,57     |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                             | 0,58     | 1,34     |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>            |          |          |
| Vòng quay hàng tồn kho (lần)                        | 29,80    | 10,34    |
| Doanh thu thuần/Tổng Tài sản                        | 0,56     | 0,45     |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>             |          |          |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)        | 25,90%   | 5,39%    |
| Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) (%)      | 25,80%   | 5,68%    |
| Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) (%)        | 13,47%   | 2,43%    |
| Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)                           | 27,45%   | 25,03%   |

**2. Tình hình tài sản**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu            | Năm 2025             |                | Năm 2024             |                | Tăng trưởng 2025 so với 2024 (%) |
|---------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------------------|
|                     | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   |                                  |
| Tài sản ngắn hạn    | 901.381              | 49,32%         | 1.875.071            | 87,57%         | -51,93%                          |
| Tài sản dài hạn     | 926.278              | 50,68%         | 266.165              | 12,43%         | 248,01%                          |
| <b>Tổng tài sản</b> | <b>1.827.659</b>     | <b>100,00%</b> | <b>2.141.236</b>     | <b>100,00%</b> | <b>-14,64%</b>                   |

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của ROX Key đạt 1.827.659 triệu đồng. Cơ cấu tài sản có sự chuyển dịch rõ rệt khi tỷ trọng tài sản dài hạn tăng lên 50,68%, trong khi tài sản ngắn hạn chiếm 49,32% tổng tài sản. Sự thay đổi này phản ánh chiến lược tái cơ cấu tài sản theo hướng bền vững hơn.

**3. Tổng hợp các khoản phải thu của ROX Key**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | Năm 2025       | Năm 2024       |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn</b>           | <b>358.863</b> | <b>887.602</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 184.090        | 409.605        |
| Trà trước cho người bán ngắn hạn   | 12.930         | 4.752          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn       | 750            | 750            |
| Phải thu ngắn hạn khác             | 183.475        | 507.740        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (22.382)       | (35.244)       |
| <b>Phải thu dài hạn</b>            | <b>4.358</b>   | <b>5.388</b>   |
| Phải thu dài hạn khác              | 4.358          | 5.388          |
| <b>Tổng</b>                        | <b>363.221</b> | <b>892.990</b> |

Tổng các khoản phải thu tại ngày 31/12/2025 là 363.221 triệu đồng, giảm mạnh so với mức 892.990 triệu đồng của năm 2024. Việc giảm đáng kể các khoản phải thu cho thấy Công ty đã tăng cường công tác quản lý công nợ, cải thiện dòng tiền và hạn chế rủi ro tài chính.

**4. Tình hình nợ phải trả**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                | Năm 2025             |                | Năm 2024             |                | Tăng trưởng 2025 so với 2024 (%) |
|-------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------------------|
|                         | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ trọng (%)   |                                  |
| Nợ ngắn hạn             | 266.612              | 39,71%         | 730.495              | 59,64%         | -63,50%                          |
| Nợ dài hạn              | 404.866              | 60,29%         | 494.370              | 40,36%         | -18,10%                          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b> | <b>671.478</b>       | <b>100,00%</b> | <b>1.224.865</b>     | <b>100,00%</b> | <b>-45,18%</b>                   |

Tổng nợ phải trả của ROX Key tại thời điểm 31/12/2025 là 671.478 triệu đồng, giảm 45,18% so với năm 2024. Trong đó, nợ ngắn hạn chiếm 39,71% và nợ dài hạn chiếm 60,29% tổng nợ phải trả. Công ty không phát sinh nợ quá hạn và hoàn toàn có khả năng thanh toán các nghĩa vụ tài chính bằng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh.

Ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động của Công ty: Các giao dịch của Công ty chủ yếu sử dụng đồng Việt Nam, do đó ROX Key không chịu ảnh hưởng đáng kể từ biến động tỷ giá hối đoái.

Ảnh hưởng chênh lệch lãi vay đến hoạt động kinh doanh của Công ty: Các khoản vay có mức lãi suất ổn định nên biến động lãi suất không ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.





# KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

## TUYÊN NGÔN THƯƠNG HIỆU

ROX Key theo đuổi định hướng trở thành **đối tác vận hành tin cậy**, cung cấp các giải pháp đồng bộ, linh hoạt và hiệu quả, góp phần nâng cao giá trị tài sản và trải nghiệm cho khách hàng trong toàn bộ vòng đời dự án.

Thương hiệu được xây dựng trên các giá trị cốt lõi: **hợp lực - đổi mới - lấy khách hàng làm trung tâm - phát triển bền vững**.

## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN TỔNG THỂ TRUNG VÀ DÀI HẠN

ROX Key định hướng phát triển trở thành đơn vị cung cấp giải pháp vận hành và dịch vụ tích hợp hàng đầu trong lĩnh vực khu công nghiệp và đô thị, dựa trên nền tảng hệ sinh thái đồng bộ, công nghệ số và năng lực vận hành chuyên sâu.

Trong trung và dài hạn, Công ty tập trung xây dựng mô hình tăng trưởng bền vững thông qua việc tối ưu hóa giá trị trên từng khách hàng, phát huy hiệu quả hệ sinh thái và mở rộng thị trường, đồng thời nâng cao năng lực cung cấp các giải pháp toàn diện, tích hợp và linh hoạt.

Mục tiêu hướng tới là trở thành **nhà cung cấp giải pháp toàn diện hàng đầu tại Việt Nam vào năm 2027**, với năng lực cạnh tranh dựa trên hệ sinh thái và dịch vụ giá trị gia tăng.

## MỤC TIÊU CỤ THỂ 2026

Trong năm 2026, ROX Key tập trung triển khai chiến lược phát triển khách hàng theo ba trụ cột:

- Khai thác sâu tệp khách hàng hiện hữu nhằm gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng;
- Đẩy mạnh bán chéo dịch vụ trong hệ sinh thái, thông qua các gói giải pháp tích hợp (solution package), cung cấp dịch vụ trọn gói trên nền tảng liên kết hệ sinh thái, tận dụng lợi thế liên kết giữa các đơn vị thành viên;
- Mở rộng khách hàng ngoài hệ sinh thái, gia tăng độ phủ thị trường và đa dạng hóa nguồn doanh thu.

\*Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu           | Năm 2025 | Năm 2026 |
|--------------------|----------|----------|
| Doanh thu thuần    | 1.032    | 1.100    |
| Lợi nhuận sau thuế | 267      | 55       |



## CƠ HỘI, THÁCH THỨC VÀ ĐỊNH HƯỚNG

### Cơ hội: Đón đầu làn sóng xanh và dòng vốn đầu tư chất lượng cao

Trong bối cảnh kinh tế Việt Nam bước vào năm 2026 với đà tăng trưởng mạnh mẽ, dự báo GDP đạt mức 6,7% - 7,5%, ROX Key đang đứng trước những thời cơ mang tính bước ngoặt:

- **Làn sóng FDI thế hệ mới:** Tính riêng 2 tháng đầu năm 2026, vốn FDI thực hiện tại Việt Nam đạt 3,21 tỷ USD – mức cao nhất trong 5 năm qua. Đặc biệt, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm tới 74,3% tổng vốn đăng ký mới. Điều này mở ra dư địa khổng lồ cho ROX Key trong việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành hạ tầng công nghiệp chuyên sâu.
- **Xu hướng "Xanh hóa" và tiêu chuẩn LEED:** Việt Nam chính thức lọt vào Top 10 thị trường công trình xanh LEED toàn cầu. Việc các Khu công nghiệp (KCN) chuyển dịch sang mô hình sinh thái, thông minh để đáp ứng yêu cầu của các "đại bàng" quốc tế (như các tập đoàn công nghệ, bán dẫn) là cơ hội vàng để ROX Key khẳng định năng lực tích hợp giải pháp vận hành xanh.
- **Sức mạnh hệ sinh thái:** Với nền tảng từ ROX Group, ROX Key có lợi thế độc bản trong việc cung cấp giải pháp trọn gói (Integrated Facility Management - IFM), từ tư vấn, vận hành đến ứng dụng công nghệ, giúp khách hàng tối ưu hóa chi phí trong một đầu mối duy nhất.

### Thách thức: Áp lực từ biến động toàn cầu và bài toán hiệu quả vận hành

Bên cạnh những vận hội, năm 2026 cũng đặt ra những "phép thử" lớn về năng lực thích ứng:

**Bất ổn địa chính trị và chi phí năng lượng:** Những xung đột kéo dài tại các khu vực trọng yếu đẩy giá dầu duy trì quanh mức 100 USD/thùng, làm gia tăng áp lực chi phí vận hành và logistics toàn cầu. Lạm phát cơ bản dự báo ở mức 3,2%, đòi hỏi ROX Key phải có chiến lược quản trị chi phí cực kỳ khắt khe.

**Cạnh tranh và yêu cầu ESG:** Thị trường dịch vụ vận hành không còn là cuộc đua về giá mà là cuộc đua về tiêu chuẩn. Các yêu cầu về ESG (Môi trường - Xã hội - Quản trị) ngày càng khắt khe, buộc doanh nghiệp phải đầu tư lớn vào hệ thống quản lý năng lượng và báo cáo phát thải.



### Định hướng: Tập trung giá trị cốt lõi và số hóa toàn diện

Thích ứng với bối cảnh mới, ROX Key xác định chiến lược trọng tâm năm 2026 là "Tối ưu lõi – Mở rộng biên":

- **Mục tiêu doanh thu và lợi nhuận:** ROX Key đặt kế hoạch doanh thu thuần đạt 1.100 tỷ đồng (tăng trưởng ~6,6% so với mức 1.032 tỷ đồng của năm 2025). Mục tiêu lợi nhuận sau thuế được ấn định ở mức 55 tỷ đồng, tập trung hoàn toàn vào chất lượng vận hành nội tại, đảm bảo sự phát triển bền vững và giảm sự phụ thuộc vào các nguồn thu ngoài ngành.
- **Đẩy mạnh số hóa và AI:** Theo dự báo, 74% doanh nghiệp ứng dụng AI trong năm 2026 ghi nhận ROI dương. ROX Key sẽ đẩy mạnh triển khai công nghệ trong quản lý tòa nhà và KCN để giảm tối đa sai sót, tối ưu hóa năng suất lao động (dự kiến tăng 15-20% trong các nhóm ngành kỹ thuật).
- **Chuẩn hóa vận hành theo tiêu chuẩn quốc tế:** Tiếp tục phát huy lợi thế hệ sinh thái để cung cấp các giải pháp trọn gói, đồng thời nâng cấp năng lực nhân sự nhằm đáp ứng các hợp đồng quản lý vận hành phức tạp tại các đô thị thông minh và KCN sinh thái, sẵn sàng cho những cam kết Net Zero của khách hàng.

ROX Key tiếp tục phát huy lợi thế hệ sinh thái, đẩy mạnh số hóa và chuẩn hóa vận hành, đồng thời nâng cao năng lực cung cấp dịch vụ tích hợp nhằm thích ứng với yêu cầu ngày càng cao của thị trường.

### ĐỊNH HƯỚNG TRỌNG TÂM NĂM 2026

Trong năm 2026, ROX Key tập trung triển khai chiến lược phát triển khách hàng theo ba định hướng trọng tâm gồm: khai thác sâu tệp khách hàng hiện hữu, đẩy mạnh bán chéo dịch vụ trong hệ sinh thái và mở rộng khách hàng ngoài hệ sinh thái. Đây là ba trụ cột tăng trưởng mang tính bổ trợ, giúp doanh nghiệp đồng thời tối ưu hiệu quả khai thác nội lực và mở rộng dư địa phát triển trên thị trường.

Trên nền tảng các khu công nghiệp, khu đô thị và hệ thống tài sản đang vận hành, ROX Key tiếp tục phát triển các dịch vụ tiện ích và giải pháp vận hành theo hướng tích hợp, nhằm gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng, đồng thời nâng cao trải nghiệm và mức độ gắn bó với hệ sinh thái dịch vụ của doanh nghiệp. Song song

với đó, Công ty đẩy mạnh triển khai các gói giải pháp dịch vụ tích hợp (solution package), kết nối các năng lực và dịch vụ của các đơn vị thành viên, qua đó khai thác hiệu quả cơ hội bán chéo và tối ưu hóa nguồn doanh thu từ tệp khách hàng hiện hữu.

Bên cạnh việc khai thác nội lực hệ sinh thái, ROX Key cũng chủ động mở rộng thị trường bên ngoài thông qua việc cung cấp các giải pháp vận hành, công nghệ và dịch vụ giá trị gia tăng cho các khu công nghiệp, khu đô thị và các dự án bất động sản mới. Định hướng này góp phần nâng cao độ phủ thương hiệu, mở rộng quy mô khách hàng và từng bước gia tăng tỷ trọng doanh thu từ thị trường bên ngoài.



### 1. Phát triển khách hàng trên tệp hiện hữu (Customer Deepening)

ROX Key định hướng khai thác tối đa giá trị trên mỗi khách hàng thông qua việc gia tăng chiều sâu dịch vụ và nâng cao trải nghiệm.

Trên nền tảng các khu công nghiệp, khu đô thị và hệ thống tài sản đang vận hành, Công ty tập trung phát triển thêm các dịch vụ tiện ích và dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp, đáp ứng đa dạng nhu cầu trong suốt vòng đời khách hàng. Đồng thời, việc ứng dụng dữ liệu và phân tích hành vi khách hàng được đẩy mạnh nhằm cá nhân hóa dịch vụ, gia tăng tần suất sử dụng và mức độ gắn kết.

#### Kết quả kỳ vọng:

- Gia tăng doanh thu trên mỗi khách hàng;
- Nâng cao mức độ gắn bó và giá trị vòng đời khách hàng trong hệ sinh thái.

### 2. Đẩy mạnh bán chéo dịch vụ trong hệ sinh thái (Cross-selling Ecosystem)

Phát huy lợi thế hệ sinh thái, ROX Key tập trung kết nối các dịch vụ của các công ty thành viên thành các gói giải pháp tích hợp (solution package), hướng tới cung cấp dịch vụ trọn gói cho từng nhóm khách hàng mục tiêu.

Các gói giải pháp được thiết kế linh hoạt cho doanh nghiệp trong khu công nghiệp, cư dân khu đô thị và khách hàng thương mại, đồng thời được vận hành trên nền tảng số nhằm đảm bảo tính liên thông giữa các hoạt động vận hành - kinh doanh - dịch vụ.

Định hướng này không chỉ nâng cao hiệu quả khai thác tệp khách hàng hiện hữu mà còn tạo ra lợi thế cạnh tranh khác biệt cho ROX Key trên thị trường.

#### Kết quả kỳ vọng:

- Gia tăng doanh thu từ hoạt động bán chéo trong hệ sinh thái;
- Tối đa hóa giá trị khai thác trên mỗi khách hàng.

### 3. Mở rộng khách hàng ngoài hệ sinh thái (External Market Expansion)

Song song với việc khai thác nội lực, ROX Key đẩy mạnh mở rộng thị trường bên ngoài nhằm gia tăng quy mô khách hàng và đa dạng hóa nguồn doanh thu.

Công ty tập trung cung cấp các giải pháp vận hành và công nghệ cho các khu công nghiệp mới, khu đô thị và các dự án bất động sản, với định hướng phát triển các mô hình vận hành thông minh, khu công nghiệp xanh và giải pháp số hóa.

Bên cạnh đó, ROX Key tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư và đối tác chiến lược, từng bước mở rộng độ phủ thương hiệu và khẳng định năng lực cung cấp dịch vụ trên thị trường.

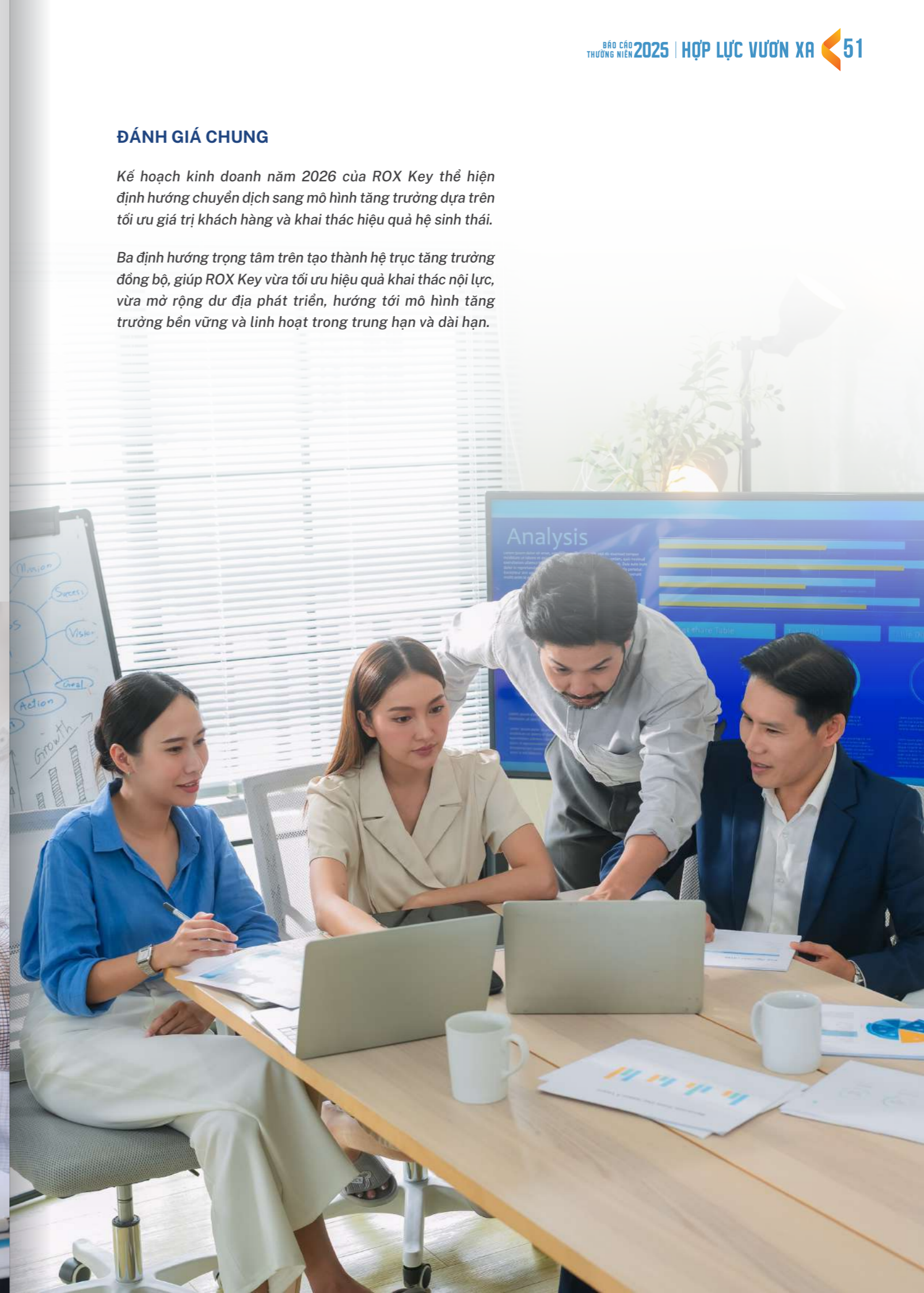
#### Kết quả kỳ vọng:

- Gia tăng số lượng khách hàng mới;
- Nâng cao tỷ trọng doanh thu từ thị trường bên ngoài;
- Mở rộng độ phủ và vị thế thương hiệu ROX Key.

### ĐÁNH GIÁ CHUNG

*Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của ROX Key thể hiện định hướng chuyển dịch sang mô hình tăng trưởng dựa trên tối ưu giá trị khách hàng và khai thác hiệu quả hệ sinh thái.*

*Ba định hướng trọng tâm trên tạo thành hệ trục tăng trưởng đồng bộ, giúp ROX Key vừa tối ưu hiệu quả khai thác nội lực, vừa mở rộng dư địa phát triển, hướng tới mô hình tăng trưởng bền vững và linh hoạt trong trung hạn và dài hạn.*



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Định hướng phát triển của ROX Key giai đoạn 2025-2028 tập trung xây dựng nền tảng vận hành xuất sắc thông qua việc nâng cao chất lượng dịch vụ nội bộ và chuẩn hóa hệ thống quản trị. Trên nền tảng đó, ROX Key đẩy mạnh mở rộng kinh doanh bên ngoài với các giải pháp dịch vụ trọn gói, xuyên suốt, được hỗ trợ bởi công nghệ và nền tảng số, nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và gia tăng giá trị bền vững.



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA ROX KEY ĐƯỢC TRIỂN KHAI TRÊN 4 TRỤ CỘT TRỌNG TÂM:



### Công nghệ & nền tảng số

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị, vận hành và cung cấp dịch vụ; xây dựng hệ sinh thái nền tảng số nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, tối ưu trải nghiệm khách hàng và hỗ trợ ra quyết định dựa trên dữ liệu.



### Đẩy mạnh kinh doanh bên ngoài

Tăng cường mở rộng thị trường, phát triển khách hàng ngoài hệ sinh thái, từng bước nâng cao tỷ trọng doanh thu từ thị trường bên ngoài.



### Giải pháp dịch vụ trọn gói, xuyên suốt (Solution Package)

Phát triển các gói giải pháp tích hợp nhiều dịch vụ, đáp ứng toàn diện nhu cầu của khách hàng trong khu công nghiệp và khu dân cư, qua đó gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng.



### Vận hành xuất sắc & nâng cao phân khúc

Chuẩn hóa quy trình vận hành, nâng cao chất lượng dịch vụ và từng bước nâng tầm phân khúc khách hàng, hướng tới mục tiêu trở thành đơn vị dịch vụ vận hành chuyên nghiệp và uy tín trên thị trường.





## CÔNG NGHỆ & NỀN TẢNG SỐ

### BỐI CẢNH & TIỀM NĂNG THỊ TRƯỜNG

Chuyển đổi số đang trở thành động lực quan trọng thúc đẩy năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực, đặc biệt là dịch vụ vận hành và quản lý tài sản.

Theo Mordor Intelligence, tại Việt Nam, thị trường quản lý vận hành (Facility Management) được định giá khoảng 9,19 tỷ USD vào năm 2026 và dự kiến đạt 12,84 tỷ USD vào năm 2031, với tốc độ tăng trưởng ngành 6,92%/năm trong giai đoạn (2026- 2031).



Tiềm năng tăng trưởng ngành quản lý vận hành tại Việt Nam (Nguồn: Mordor Intelligence)

Song song với đó, theo Blue Weave Consulting, các công nghệ mới như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn và tự động hóa đang được ứng dụng ngày càng rộng rãi trong quản trị và vận hành doanh nghiệp. Quy mô thị trường AI tại Việt Nam dự kiến đạt khoảng 3,8 tỷ USD vào năm 2031, tăng trưởng 28,31%/năm giai đoạn 2025-2031.

### MỤC TIÊU

ROX Key xác định công nghệ thông tin và nền tảng số là trụ cột chính cho toàn bộ hoạt động vận hành và phát triển kinh doanh.

Lấy CNTT làm hạ tầng cốt lõi để nâng cao hiệu quả quản trị, vận hành và cung cấp dịch vụ.

Khai thác dữ liệu như một tài sản chiến lược, phục vụ tối ưu hóa hoạt động kinh doanh, nâng cao trải nghiệm khách hàng và hỗ trợ ra quyết định.

### ĐỊNH HƯỚNG TRIỂN KHAI

**Chuẩn hóa và tích hợp hệ thống Công nghệ thông tin**

Từng bước chuẩn hóa và tích hợp các hệ thống công nghệ thông tin dùng chung trong toàn doanh nghiệp nhằm nâng cao khả năng kết nối dữ liệu, tối ưu quy trình vận hành và tăng hiệu quả quản trị.

**Phát triển nền tảng dữ liệu tập trung**

Xây dựng hệ thống dữ liệu tập trung phục vụ toàn diện cho hoạt động vận hành – kinh doanh – quản trị, tạo nền tảng cho các mô hình phân tích dữ liệu và ra quyết định dựa trên dữ liệu.

**Ứng dụng AI và tự động hóa**

Đẩy mạnh ứng dụng AI, phân tích dữ liệu và tự động hóa trong quản lý và vận hành nhằm nâng cao năng suất, tối ưu chi phí và cải thiện trải nghiệm khách hàng.

### KẾT QUẢ KỲ VỌNG

**Tăng hiệu quả vận hành**

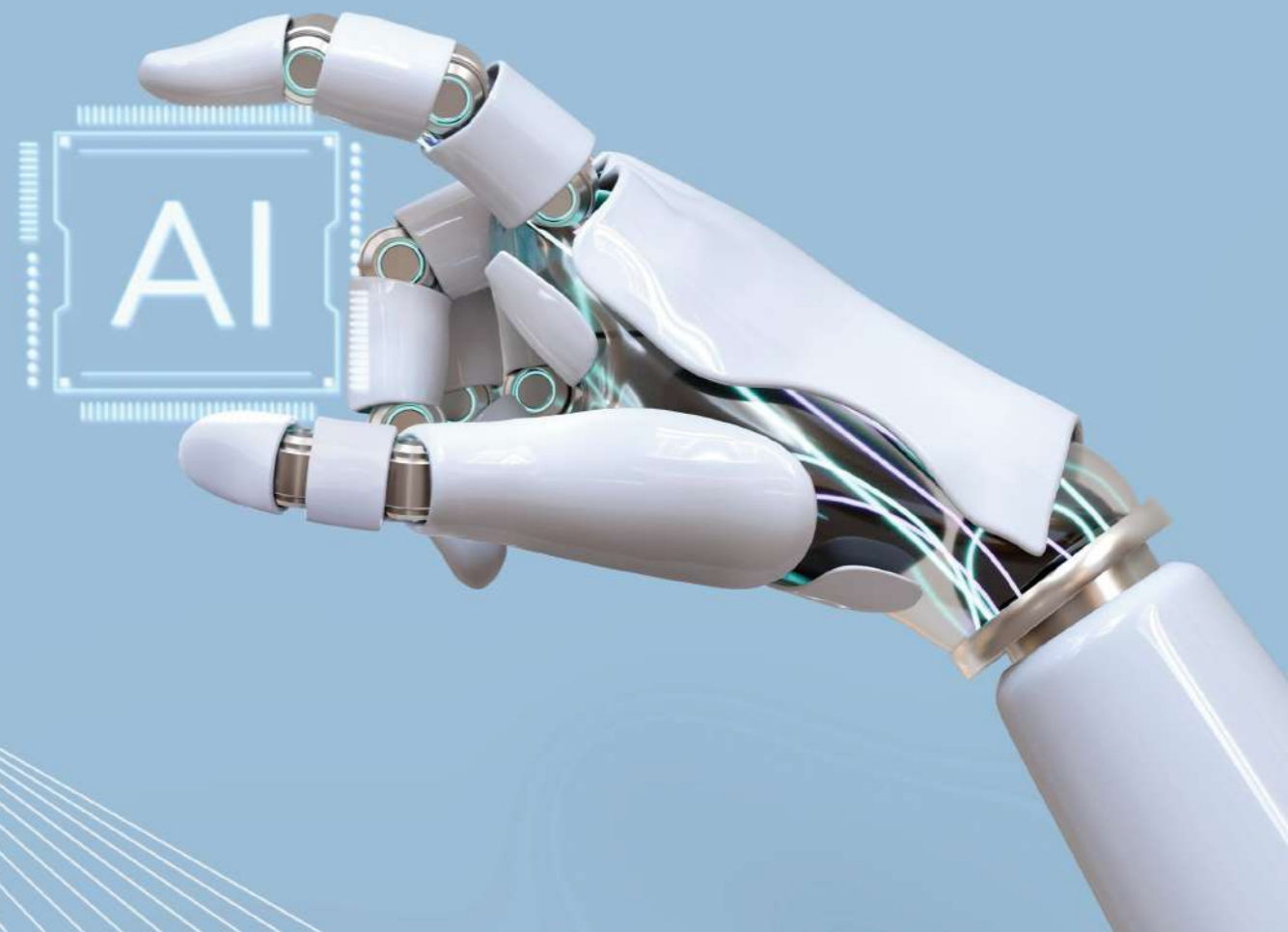
Ứng dụng công nghệ và tự động hóa giúp tối ưu quy trình vận hành, nâng cao năng suất lao động và giảm thiểu chi phí trong các hoạt động quản lý và cung cấp dịch vụ.

**Nâng cao khả năng kiểm soát và dự báo**

Hệ thống dữ liệu tập trung và các công cụ phân tích giúp doanh nghiệp nâng cao khả năng giám sát hoạt động, đồng thời hỗ trợ dự báo xu hướng và đưa ra quyết định quản trị kịp thời, chính xác.

**Tạo nền tảng cho mở rộng quy mô nhanh và bền vững**

Nền tảng số và hệ thống dữ liệu đồng bộ giúp ROX Key dễ dàng mở rộng hoạt động kinh doanh, phát triển các mô hình dịch vụ mới và nâng cao năng lực cạnh tranh trong dài hạn.



## ĐẨY MẠNH KINH DOANH BÊN NGOÀI

### BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG

Cùng với quá trình đô thị hóa và phát triển công nghiệp, nhu cầu về các dịch vụ quản lý vận hành, dịch vụ tiện ích và giải pháp vận hành chuyên nghiệp tại Việt Nam đang tăng trưởng mạnh.

Sự phát triển nhanh của các **khâu công nghiệp, khu đô thị và mô hình bất động sản tích hợp** đang mở ra nhu cầu lớn đối với các dịch vụ vận hành tổng thể và các giải pháp quản lý thông minh.

Theo số liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam (MPI), đến **cuối năm 2025 Việt Nam đã có khoảng 478 khu công nghiệp được thành lập**, với tổng diện tích khoảng 146.000 ha. Trong đó **324 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động**, số còn lại đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

Cùng với xu hướng phát triển bền vững toàn cầu, nhiều khu công nghiệp tại Việt Nam đang chuyển dịch theo mô hình **khâu công nghiệp xanh, sinh thái và thông minh**, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm phát thải và đáp ứng yêu cầu của các chuỗi cung ứng quốc tế.

### MỤC TIÊU

**Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận theo hướng cạnh tranh – tối ưu hiệu quả**

Đẩy mạnh phát triển kinh doanh trên thị trường bên ngoài, nâng cao hiệu quả khai thác dịch vụ và tối ưu cơ cấu doanh thu.

**Mở rộng độ phủ thương hiệu và thị trường**

Tăng cường hiện diện của ROX Key trên thị trường thông qua việc phát triển khách hàng mới, mở rộng phạm vi cung cấp dịch vụ và nâng cao nhận diện thương hiệu.

### ĐỊNH HƯỚNG HÀNH ĐỘNG

**Tập trung vào các mảng dịch vụ có giá trị gia tăng cao**  
Ưu tiên phát triển các dịch vụ vận hành và giải pháp có hàm lượng chuyên môn và giá trị gia tăng cao nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và khả năng cạnh tranh.

**Phát triển kinh doanh dựa trên nền tảng số và dữ liệu khách hàng**

Khai thác dữ liệu khách hàng và nền tảng số để tối ưu hoạt động bán hàng, nâng cao trải nghiệm khách hàng và mở rộng cơ hội kinh doanh.

**Khai thác thị trường theo xu hướng KCN xanh – KCN thông minh – vận hành số**

Tận dụng xu hướng phát triển của các khu công nghiệp xanh, khu công nghiệp thông minh và mô hình vận hành số để mở rộng thị trường và cung cấp các giải pháp dịch vụ phù hợp với nhu cầu mới.

### KẾT QUẢ KỲ VỌNG

**Gia tăng quy mô khách hàng**

Mở rộng tệp khách hàng và nâng cao tỷ trọng doanh thu từ thị trường bên ngoài.

**Nâng cao biên lợi nhuận**

Tối ưu cơ cấu dịch vụ và tập trung vào các mảng có giá trị gia tăng cao nhằm cải thiện hiệu quả kinh doanh.

**Tăng sức cạnh tranh khác biệt của ROX Key trên thị trường**

Khẳng định vị thế của ROX Key là đơn vị cung cấp dịch vụ vận hành và giải pháp tích hợp chuyên nghiệp, đáp ứng các xu hướng phát triển mới của thị trường.





## GIẢI PHÁP DỊCH VỤ TRỌN GÓI, XUYÊN SUỐT (SOLUTION PACKAGE)

### BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG

Sự phát triển nhanh của các khu công nghiệp, khu đô thị và mô hình bất động sản tích hợp đang làm gia tăng nhu cầu đối với các **giải pháp vận hành tổng thể và dịch vụ tích hợp**. Thay vì sử dụng nhiều nhà cung cấp dịch vụ riêng lẻ, các doanh nghiệp và chủ đầu tư ngày càng có xu hướng lựa chọn **mô hình dịch vụ trọn gói**, giúp tối ưu chi phí, nâng cao hiệu quả vận hành và đảm bảo tính đồng bộ trong quản lý.

Bên cạnh đó, xu hướng **đô thị thông minh và khu công nghiệp thông minh** cũng đang thúc đẩy việc ứng dụng công nghệ và nền tảng số vào quản lý vận hành.

Theo báo cáo của **IMARC Group**, Quy mô thị trường **đô thị thông minh tại Việt Nam đạt khoảng 8,0 tỷ USD năm 2025** (dự kiến đạt **23,0 tỷ USD vào năm 2034**), tốc độ tăng trưởng khoảng **12,44%/năm**, là căn cứ định hướng phát triển của ROX Key.

| Thuộc tính báo cáo                                       | Thông tin chính |
|--|-----------------|
| Năm cơ sở (Base Year)                                    | 2025            |
| Giai đoạn dự báo (Forecast Years)                        | 2026 - 2034     |
| Dữ liệu lịch sử (Historical Years)                       | 2020 - 2025     |
| Quy mô thị trường năm 2025 (Market Size)                 | 8,0 tỷ USD      |
| Dự báo quy mô thị trường năm 2034 (Market Forecast)      | 23,0 tỷ USD     |
| Tốc độ tăng trưởng thị trường giai đoạn 2026-2034 (CAGR) | 12,44%          |

Quy mô thị trường đô thị thông minh tại Việt Nam đạt khoảng 8,0 tỷ USD năm 2025  
 Nguồn: IMARC Group - Vietnam Smart Cities Market

### MỤC TIÊU

#### Cung cấp giải pháp dịch vụ xuyên suốt vòng đời khách hàng

Phát triển các gói giải pháp tích hợp nhiều dịch vụ nhằm đáp ứng toàn diện nhu cầu của khách hàng trong suốt quá trình vận hành và sử dụng dịch vụ.

#### Khai thác tối đa hóa nguồn dữ liệu trên mỗi khách hàng

Khai thác hiệu quả tệp khách hàng hiện hữu thông qua khách hàng trong các khu công nghiệp, cư dân... để bán các dịch vụ bán chéo, gói giải pháp liên kết, nhằm gia tăng doanh thu và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

### ĐỊNH HƯỚNG TRIỂN KHAI

#### Khu công nghiệp thông minh: IMC và TNTech

Phát triển và vận hành các mô hình khu công nghiệp thông minh với các giải pháp quản lý tích hợp, tối ưu hiệu quả vận hành và nâng cao trải nghiệm của doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

#### Phần mềm quản lý vận hành và an ninh thông minh

ROX Key đã đi vào ứng dụng và triển khai phần mềm checkpoint Quản lý vận hành và an ninh thông minh TNPM và TNTech.

Việc triển khai các hệ thống phần mềm quản lý vận hành này là chìa khóa tăng cường khả năng kiểm soát, giám sát và tối ưu hóa hoạt động vận hành.

#### Nền tảng vận hành kết hợp kinh doanh (Timi Biz)

Xây dựng nền tảng số tích hợp vận hành và kinh doanh dịch vụ, kết nối doanh nghiệp, khách hàng và

các nhà cung cấp dịch vụ trong hệ sinh thái. Nền tảng này cho phép khai thác dữ liệu vận hành để hỗ trợ phát triển các dịch vụ giá trị gia tăng.

#### Các ứng dụng dịch vụ hỗ trợ cư dân và khách hàng

Phát triển các ứng dụng số phục vụ cư dân và khách hàng, đồng thời triển khai các nền tảng công nghệ như phần mềm checkpoint quản lý vận hành, hệ thống an ninh thông minh và các ứng dụng di động như Timi Biz hay App giúp việc. Các giải pháp được triển khai thông qua sự phối hợp giữa các đơn vị công nghệ trong hệ sinh thái như IMC, TNPM và TNTech, nhằm tạo nên hệ thống vận hành đồng bộ.

### KẾT QUẢ KỲ VỌNG

#### Gia tăng mức độ gắn bó của khách hàng

Các giải pháp dịch vụ tích hợp giúp nâng cao trải nghiệm và gia tăng sự gắn bó của khách hàng với hệ sinh thái dịch vụ của ROX Key.

#### Tăng doanh thu từ dịch vụ chéo

Việc kết nối các dịch vụ trong hệ sinh thái tạo điều kiện mở rộng cơ hội bán chéo và gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng.

#### Hình thành hệ sinh thái dịch vụ ROX Key

Từng bước xây dựng hệ sinh thái dịch vụ tích hợp, trong đó ROX Key đóng vai trò là nền tảng kết nối và cung cấp các giải pháp vận hành toàn diện cho khách hàng.





## VẬN HÀNH XUẤT SẮC & NÂNG CAO PHÂN KHÚC

### BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG

Trong lĩnh vực dịch vụ vận hành và quản lý tài sản, **chất lượng dịch vụ và tính chuyên nghiệp trong vận hành** ngày càng trở thành yếu tố quyết định năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp. Khách hàng hiện nay không chỉ quan tâm đến chi phí mà còn chú trọng đến **tiêu chuẩn vận hành, tính ổn định của dịch vụ và trải nghiệm tổng thể**.

Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp dịch vụ đang chuyển dịch theo hướng **chuẩn hóa quy trình, áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng như ISO và xây dựng mô hình vận hành chuyên nghiệp**, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.

### MỤC TIÊU

#### Chuẩn hóa vận hành từ nội bộ đến bên ngoài

Xây dựng hệ thống vận hành đồng bộ, đảm bảo sự thống nhất về tiêu chuẩn và quy trình trong toàn bộ hoạt động cung cấp dịch vụ.

#### Hướng tới các chuẩn chất lượng quốc tế

Từng bước áp dụng các tiêu chuẩn quản lý chất lượng như ISO và hệ thống quy trình hóa toàn diện nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp và hiệu quả vận hành.

### ĐỊNH HƯỚNG HÀNH ĐỘNG

#### Kiểm soát chặt chẽ chất lượng dịch vụ với khách hàng

Xây dựng cơ chế khảo sát định kỳ nhằm đo lường mức độ hài lòng của khách hàng, từ đó ghi nhận ý kiến phản hồi và cải thiện chất lượng dịch vụ. Kết quả khảo sát được sử dụng làm cơ sở đánh giá và nâng cao hiệu quả quản lý vận hành.

#### Chuẩn hóa quy trình vận hành và ứng dụng công nghệ quản lý

Phát triển hệ thống quy trình vận hành chuẩn, đồng thời triển khai các nền tảng công nghệ hỗ trợ quản lý. Trung tâm điều hành thông minh (IOC) được xây dựng tại các khu công nghiệp nhằm giám sát, kết nối và điều phối hoạt động vận hành trong toàn hệ thống.

#### Thúc đẩy sáng kiến và cải tiến trong vận hành

Khuyến khích đội ngũ nhân sự đề xuất các sáng kiến cải tiến, áp dụng công nghệ và giải pháp quản lý mới nhằm tối ưu hiệu quả vận hành, nâng cao năng suất và chất lượng dịch vụ.

#### Phân hạng tiêu chuẩn vận hành theo phân khúc dịch vụ

Xây dựng hệ thống phân hạng tiêu chuẩn vận hành theo các phân khúc Trung – Cao cho từng mảng dịch vụ, qua đó nâng cao giá trị dịch vụ và đáp ứng đa dạng nhu cầu của khách hàng.

### KẾT QUẢ KỲ VỌNG

#### Nâng cao chất lượng dịch vụ

Các quy trình vận hành được chuẩn hóa giúp nâng cao tính ổn định và chất lượng trong quá trình cung cấp dịch vụ.

#### Khẳng định thương hiệu ROX Key là đơn vị vận hành xuất sắc

Từng bước xây dựng hình ảnh ROX Key là đơn vị cung cấp dịch vụ vận hành chuyên nghiệp, đáng tin cậy trên thị trường.

#### Tạo nền tảng cho phát triển bền vững dài hạn

Hệ thống vận hành chuẩn hóa và đội ngũ nhân sự chất lượng cao sẽ là nền tảng quan trọng cho sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp.

## HỢP LỰC NỘI LỰC KẾT NỐI HỆ SINH THÁI VẬN HÀNH XUẤT SẮC



# CHƯƠNG 3 QUẢN TRỊ CÔNG TY



# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Mô hình quản trị doanh nghiệp của ROX Key được tổ chức theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và phù hợp với thực tiễn hoạt động của Công ty. Năm 2025, ROX Key tiếp tục tiến hành rà soát định kỳ cơ cấu quản trị và thực hiện các điều chỉnh cần thiết, áp dụng các phương pháp quản trị số linh hoạt nhằm nâng cao hiệu quả điều hành và tối ưu hóa hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên.

Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị.

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến định hướng phát triển, tổ chức hoạt động của Công ty; đồng thời thực hiện quyền bầu, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Hội đồng Quản trị (HĐQT) do ĐHĐCĐ bầu ra và là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định và thực hiện các vấn đề liên quan tới mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, đảm bảo tính minh bạch theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ủy ban kiểm toán (UBKT) do HĐQT đề cử có chức năng giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính và thực hiện các nghĩa vụ liên quan khác theo quy định tại Điều lệ công ty, nhằm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty. UBKT gồm 02 thành viên, trong đó Chủ tịch UBKT là thành viên độc lập của HĐQT, thành viên khác là thành viên HĐQT không điều hành.



# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## GIỚI THIỆU VỀ HĐQT

HĐQT của ROX Key tính tới 31/12/2025 bao gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập.

Thông tin chi tiết xem tại Chương 01. Giới thiệu ROX Key – Mục Hội đồng Quản trị

## CÁC CUỘC HỌP HĐQT

HĐQT hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp. Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức định kỳ đều đặn, bám sát tình hình thực tế của Công ty nhằm triển khai đầy đủ, kịp thời và hiệu quả các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. HĐQT đã đưa ra các quyết sách phù hợp nhằm tăng cường công tác quản lý, chỉ đạo, giám sát các hoạt động của Công ty và thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ.

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 21 cuộc họp để xem xét, thảo luận và quyết định các vấn đề quan trọng, cụ thể như sau:

| STT | Thành viên HĐQT   | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp    |
|-----|---|--------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1   | <b>Phạm Thị Vân Hà</b><br>Chủ tịch HĐQT                             | 13/21                    | 62%               | Bỏ nhiệm ngày 18/04/2025   |
| 2   | <b>Nguyễn Văn Hiệp</b><br>Phó chủ tịch thường trực HĐQT             | 13/21                    | 62%               | Bỏ nhiệm ngày 18/04/2025   |
| 3   | <b>Bùi Quốc Khánh</b><br>Thành viên HĐQT                            | 21/21                    | 100%              |                            |
| 4   | <b>Phan Khánh Toàn</b><br>Thành viên HĐQT<br>(kiêm Thành viên UBKT) | 21/21                    | 100%              |                            |
| 5   | <b>Nguyễn Thị Yến</b><br>Thành viên HĐQT<br>(kiêm Chủ tịch UBKT)    | 21/21                    | 100%              |                            |
| 6   | <b>Trần Xuân Quảng</b><br>Chủ tịch HĐQT                             | 8/21                     | 38%               | Miễn nhiệm ngày 18/04/2025 |

## CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT ĐÃ BAN HÀNH TRONG NĂM 2025

| STT | Số Nghị quyết    | Ngày ban hành | Nội dung   | Tỷ lệ thông qua |
|-----|------------------|---------------|--|-----------------|
| 1   | 01/2025/NQ-HĐQT  | 05/02/2025    | Thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần Popplife để Popplife trở thành công ty liên kết của TN1 | 100%            |
| 2   | 02/2025/NQ-HĐQT  | 21/02/2025    | Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHCĐ thường niên 2025   | 100%            |
| 3   | 03/2025/NQ-HĐQT  | 03/03/2025    | Thông qua phê duyệt phương án bán 24.212.282 cổ phiếu MSB                                    | 100%            |
| 4   | 04/2025/NQ-HĐQT  | 20/03/2025    | Thông qua thông qua giao dịch với ROX Asset - người có liên quan của TN1                     | 100%            |
| 5   | 05/2025/NQ-HĐQT  | 26/03/2025    | Thông qua tài liệu họp ĐHCĐ thường niên 2025   | 100%            |
| 6   | 06/2025/NQ-HĐQT  | 04/04/2025    | Thông qua danh sách ứng cử viên TV HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030                                   | 100%            |
| 7   | 07/2025/NQ-HĐQT  | 11/04/2025    | Thông qua cập nhật tài liệu họp ĐHCĐ thường niên 2025  | 100%            |
| 8   | 08/2025/NQ-HĐQT  | 17/04/2025    | Thông qua chủ trương cho người có liên quan của công ty vay vốn (công ty IMC và TNPM)        | 100%            |
| 9   | 09/2025/NQ-HĐQT  | 18/04/2025    | Thông qua bổ nhiệm CT HĐQT và Phó CT thường trực HĐQT, thành viên UBKT nhiệm kỳ 2025-2030    | 100%            |
| 10  | 09/2025/NQ-HĐQT  | 06/06/2025    | Thông qua chủ trương vay vốn tại TP Bank   | 100%            |
| 11  | 10/2025/NQ-HĐQT  | 19/06/2025    | Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024                     | 100%            |
| 12  | 10A/2025/NQ-HĐQT | 19/06/2025    | Thông chủ trương cho vay vốn Trường Đạt  | 100%            |
| 13  | 12/2025/NQ-HĐQT  | 04/07/2025    | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông và thời điểm chi trả cổ tức năm 2024 | 100%            |
| 14  | 13/2025/NQ-HĐQT  | 01/08/2025    | Thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại POPPLIFE  | 100%            |
| 15  | 14/2025/NQ-HĐQT  | 06/08/2025    | Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức và tăng vốn điều lệ                          | 100%            |
| 16  | 15/2025/NQ-HĐQT  | 15/08/2025    | Thông qua lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán năm 2025                              | 100%            |
| 17  | 16/2025/NQ-HĐQT  | 05/09/2025    | Cập nhật thông tin địa chỉ trụ sở chính và thay đổi mẫu dấu                                  | 100%            |
| 18  | 17/2025/NQ-HĐQT  | 2/10/2025     | Thông qua chủ trương vay vốn từ NH TMCP Quốc Tế Việt Nam                                     | 100%            |
| 19  | 18/2025/NQ-HĐQT  | 2/10/2025     | Thông qua cấp thẻ tín dụng cho ROX Key   | 100%            |
| 20  | 19/2025/NQ-HĐQT  | 18/12/2025    | Thông qua chuyển nhượng cổ phần BAAS cho công ty con TNPM                                    | 100%            |
| 21  | 20/2025/NQ-HĐQT  | 30/12/2025    | Thông qua chuyển nhượng cổ phần tại ROX iPark  | 100%            |

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ. Các nghị quyết và quyết định do HĐQT ban hành để chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc đều phù hợp với phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT theo quy định của pháp luật và các văn bản quản trị liên quan.

Công tác kiểm tra, giám sát của HĐQT đối với hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc được thực hiện thường xuyên và liên tục thông qua hệ thống báo cáo định kỳ và đột xuất. Thông qua đó, HĐQT đã kịp thời định hướng, chỉ đạo và đảm bảo hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ đúng chiến lược, kế hoạch đã được thông qua.

Cụ thể, HĐQT đã thực hiện hiệu quả việc giám sát và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc với các nội dung trọng tâm sau:

- Giám sát việc triển khai các hoạt động đầu tư và kinh doanh tại các công ty thành viên, công ty con trong Tập đoàn, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển chung.

- Chỉ đạo và giám sát việc lập, công bố và thực hiện đầy đủ các báo cáo tài chính theo quy định, bao gồm Báo cáo tài chính năm 2024, Báo cáo tài chính các quý năm 2025, Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 và Báo cáo thường niên năm 2024.
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 17/04/2025.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh.
- Giám sát và chỉ đạo công tác công bố thông tin nhằm đảm bảo tính minh bạch, kịp thời và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.
- Theo dõi và giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục mở rộng nhưng với tốc độ thấp do chịu tác động từ nhiều yếu tố bất ổn như căng thẳng thương mại, rào cản thuế quan và sự điều chỉnh chính sách tiền tệ tại nhiều nền kinh tế lớn. Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam cũng chịu những ảnh hưởng nhất định từ môi trường kinh tế quốc tế và sự biến động của thị trường tài chính – thương mại toàn cầu. Tuy nhiên, với sự điều hành quyết liệt của Chính phủ cùng các chính sách hỗ trợ kịp thời, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì được đà tăng trưởng tích cực, với GDP năm 2025 ước đạt 12.847,6 nghìn tỷ đồng, tiếp tục khẳng định vai trò là một trong những nền kinh tế tăng trưởng ổn định trong khu vực.

Trước những biến động khó lường của môi trường kinh tế trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện vai trò điều hành chủ động, linh hoạt và quyết liệt trong quản trị doanh nghiệp, cụ thể:

- Kết quả hoạt động năm 2025 cho thấy Ban Tổng Giám đốc đã bám sát tình hình sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong hệ thống, triển khai điều hành trên cơ sở các định hướng chiến lược đã được xác lập.

Qua đó, từng bước củng cố năng lực quản trị và đưa ROX Key tiến vào giai đoạn tăng trưởng mới, đồng thời đảm bảo sự nhất quán với chiến lược và tầm nhìn phát triển chung của Tập đoàn.

- Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được triển khai thực hiện đúng tiến độ, đảm bảo tính tuân thủ và minh bạch thông qua việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin và báo cáo quản trị theo quy định.
- Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai các nhiệm vụ và chỉ tiêu được ĐHĐCĐ giao phó, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công tác điều hành; nỗ lực vượt qua những thách thức của thị trường nhằm hướng tới mục tiêu tăng trưởng an toàn, hiệu quả và phát triển bền vững.
- Song song đó, Ban Tổng Giám đốc cũng chú trọng công tác quản trị rủi ro, kiểm soát và tối ưu chi phí hoạt động; thường xuyên rà soát và điều chỉnh các cơ chế kinh doanh theo hướng linh hoạt, thích ứng với biến động của thị trường.

BUSINESS ANALYTICS  
Trending / Year to Date



## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

Bước sang năm 2026, kinh tế toàn cầu nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng được dự báo tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức khi căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố khó lường. Tuy nhiên, trong nước, các chính sách thúc đẩy phát triển khu vực kinh tế tư nhân, đẩy mạnh đầu tư công và duy trì mặt bằng lãi suất ổn định được kỳ vọng sẽ tạo động lực tích cực cho tăng trưởng. Theo các dự báo, GDP Việt Nam năm 2026 có khả năng đạt mức tăng trưởng cao, trong đó thị trường tiêu dùng nội địa tiếp tục mở rộng và dòng vốn FDI duy trì ổn định, góp phần củng cố nền tảng phát triển kinh tế.



Với những cơ hội cũng như thách thức trong năm 2026, HĐQT xác định một số nhiệm vụ trọng tâm và mục tiêu trong công tác quản trị như sau:

- > Củng cố và ổn định bộ máy lãnh đạo, nâng cao hiệu quả quản trị và điều hành trong toàn hệ thống.
- > Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, đồng thời triển khai hiệu quả các nội dung trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- > Tập trung nguồn lực thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu đã trình Đại hội đồng cổ đông.
- > Bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tình hình thực tế của Công ty để đưa ra các chỉ đạo kịp thời, đảm bảo hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn; đồng thời duy trì sự ổn định và phát triển bền vững, hài hòa lợi ích của cổ đông và các bên liên quan.
- > Thực hiện nghiêm túc các quy định của Quy chế đầu tư tài chính; tăng cường công tác giám sát tài chính định kỳ và quản lý chặt chẽ chi phí trong toàn hệ thống.
- > Tăng cường trao đổi thông tin, thảo luận và phối hợp chặt chẽ giữa các thành viên Hội đồng quản trị nhằm kịp thời giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty.
- > Chỉ đạo rà soát, cập nhật, sửa đổi và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định nội bộ nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp với thực tiễn hoạt động, đồng thời nâng cao tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp.
- > Sắp xếp, bố trí người đại diện tại các công ty thành viên theo hướng phát huy năng lực cá nhân gắn với trách nhiệm quản lý, qua đó nâng cao hiệu quả quản trị tại các đơn vị trong hệ thống.
- > Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và tiếp tục triển khai các chương trình chuyển đổi số nhằm tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực, nâng cao hiệu quả quản trị và cải thiện chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- > Rà soát, cải tiến cơ chế tiền lương/thưởng nhằm đảm bảo đời sống của người lao động và khích lệ tinh thần/hiệu quả làm việc; sắp xếp các vị trí công việc phù hợp, đảm bảo theo hướng tinh - gọn - nhẹ.

**DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT  
THAM GIA CÁC CHƯƠNG TRÌNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Tất cả các thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc tham gia đầy đủ các hội thảo, chương trình đào tạo về quản trị Công ty.

Trong năm 2025, Ban lãnh đạo ROX Key đã tham dự các buổi hội nghị, hội thảo qua hình thức trực tuyến/ trực tiếp để trao đổi kiến thức, chia sẻ kinh nghiệm về quản trị công ty, nâng cao năng lực hoạt động, quản trị rủi ro, chuyển đổi số, bao gồm:

| STT | Buổi hội thảo/ đào tạo   | Ngày tổ chức  | Đơn vị tổ chức         | Nội dung  |
|-----|--|---------------|------------------------|---|
| 01  | Trà chiều cùng ROX Leaders “Sinh lực bền bỉ, Hiệu suất bền vững” | 27/02/2025    | ROX Group              | <p>Giúp các lãnh đạo hiểu rõ hơn về cách duy trì năng lượng trong công việc và cuộc sống gói gọn trong “bốn trụ cột quan trọng của năng lượng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Năng lượng cảm xúc (Emotional – EQ)</li> <li>Năng lượng thể chất (Physical – PHQ)</li> <li>Năng lượng trí tuệ (Mental – IQ)</li> <li>Năng lượng tổng thể (Energy)</li> </ul>  |
| 02  | Diễn đàn lãnh đạo 01: Dẫn dắt bản thân                           | 15-16/03/2025 | McKinsey Việt Nam      | <p>Dẫn dắt bản thân là nền tảng cốt lõi của lãnh đạo hiệu quả, bắt đầu từ việc thấu hiểu chính mình, học hỏi linh hoạt và liên tục hoàn thiện để phát triển phiên bản tốt hơn mỗi ngày.</p>   |
| 03  | Xây dựng hình ảnh và phong thái lãnh đạo                         | 07/05/2025    | Công ty TNHH San Hồ Đò | <p>Khóa học giúp lãnh đạo xây dựng và nâng tầm hình ảnh cá nhân thông qua ba trụ cột chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Phong thái lãnh đạo:</b> Tạo ấn tượng mạnh mẽ và truyền cảm hứng thông qua tác phong, ngôn ngữ cơ thể và sự hiện diện cá nhân.</li> <li><b>Giao tế kinh doanh:</b> Nâng cao kỹ năng ứng xử, giao tiếp trong môi trường chuyên nghiệp và đa văn hóa.</li> <li><b>Kỹ năng bàn tiệc:</b> Trang bị nghi thức xã giao trong tiệc tùng, đối ngoại – một phần quan trọng trong xây dựng mối quan hệ và hình ảnh lãnh đạo.</li> </ul> |

| STT | Buổi hội thảo/ đào tạo  | Ngày tổ chức  | Đơn vị tổ chức   | Nội dung  |
|-----|---|---------------|--|---|
| 04  | Trà chiều cùng ROX Leaders “Chất nhạc hàn lâm”                | 22/05/2025    | ROX Group  | <p>Buổi chia sẻ nhằm kết nối, giao lưu và giúp anh/chị khám phá vẻ đẹp của nhạc Hàn lâm cùng các chuyên gia. Đây là bước khởi đầu cho hành trình tiếp cận loại hình nghệ thuật tinh hoa và văn hóa thưởng thức âm nhạc một cách sâu sắc. Nhạc Hàn lâm sẽ là chất xúc tác dẫn lối cảm xúc, mở rộng tư duy và làm giàu phong cách lãnh đạo hiện đại.</p>  |
| 05  | Hội thảo về Nghị quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân | 06/06/2025    | Viện Thành viên Hội đồng Quản trị Việt Nam (VIOD) phối hợp cùng Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) | <p>Sự kiện là diễn đàn kết nối giữa các nhà hoạch định chính sách, chuyên gia và lãnh đạo doanh nghiệp nhằm trao đổi về tác động thực tiễn của Nghị quyết 68 cũng như các cơ chế, chính sách kèm theo. Hội thảo đồng thời cập nhật các xu hướng và thông lệ tốt về Quản trị Công ty theo tiêu chuẩn ASEAN và OECD, công bố kết quả ACGS 2025 và triển khai chương trình VNCG50 2025, hướng đến nâng cao năng lực cạnh tranh và quản trị minh bạch của doanh nghiệp Việt Nam trong giai đoạn phát triển mới.</p> |
| 06  | Diễn đàn lãnh đạo 02: Dẫn dắt đội ngũ                         | 21-22/06/2025 | McKinsey Việt Nam  | <p>Dẫn dắt đội ngũ hiệu quả bắt đầu từ việc thấu hiểu con người và bối cảnh của họ. Thành công đến từ khả năng tạo niềm tin, xây dựng môi trường an toàn tâm lý và gây ảnh hưởng tích cực thông qua sự thấu cảm, chân thành và rõ ràng.</p>   |
| 07  | Hội thảo Directors Talk #24: Câu chuyện thị trường tháng 9    | 25/09/2025    | UBCKNN, Viện thành viên HĐQT Việt Nam (VIOD)   | <p>Hội thảo cập nhật và chia sẻ những thông tin xoay quanh nội dung: Thực thi Quản trị Công ty (QTCT) theo các nguyên tắc của OECD, theo thông lệ QTCT tốt của Quốc tế, song song với câu chuyện nâng hạng thị trường và những thay đổi về pháp lý (Nghị định 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 155/2020/NĐ-CP và Quyết định 2014/QĐ-TTg phê duyệt Đề án Nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam).</p>  |

| STT | Buổi hội thảo/ đào tạo           | Ngày tổ chức      | Đơn vị tổ chức    | Nội dung  |
|-----|----------------------------------|-------------------|-------------------|---|
| 08  | Data-Driven Leadership           | 28/08 -02/10/2025 | FUNiX             | <p>Nâng cao năng lực lãnh đạo dựa trên dữ liệu cho đội ngũ Lãnh đạo, giúp ra quyết định chính xác, tối ưu vận hành và thúc đẩy chuyển đổi số tại ROX Group.</p> <p><b>Module 1:</b> Tổng quan Chương trình đào tạo Data-driven Leadership tại ROX Group.</p> <p><b>Module 2:</b> Data và vai trò vận dụng thực tế trong Tổ chức.</p> <p><b>Module 3:</b> Nhiệm vụ của C-level với Data.</p> <p><b>Module 4:</b> Bộ kỹ năng sử dụng dữ liệu cụ thể của C-level.</p> <p><b>Module 5:</b> Demo Hành trình xây dựng 1 báo cáo Actionable Dashboard mẫu.</p> |
| 09  | Diễn đàn 03 - Dẫn dắt Kinh doanh | 03/10/2025        | McKinsey Việt Nam | <p>Nhằm trang bị cho đội ngũ lãnh đạo cấp cao các năng lực cốt lõi trong dẫn dắt tổ chức, bao gồm kỹ năng định hình tầm nhìn, dẫn dắt thay đổi mang tính chuyển hóa và tạo ảnh hưởng tích cực trong toàn hệ thống. Chương trình giúp lãnh đạo mở rộng tư duy, chuyển đổi nhận thức và nắm bắt góc nhìn toàn diện về vận hành – từ đó thúc đẩy phát huy tối đa tiềm năng nhân sự và hỗ trợ thực thi chiến lược của Tập đoàn.</p>   |
| 10  | Xây dựng chiến lược BSC-KPI      | 29/10/2025        | TOPPION           | <p>Trang bị cho đội ngũ lãnh đạo phương pháp xây dựng và ứng dụng hệ thống BSC-KPI nhằm bảo đảm việc thiết lập, vận hành và hoàn thiện chỉ tiêu phù hợp với chiến lược của ROX Group và các đơn vị thành viên trong năm 2025 và các giai đoạn tiếp theo.</p> <p>Tổng quan các công cụ quản trị thực thi chiến lược.</p> <p>Phương pháp luận BSC-KPI.</p> <p>Thực hành xây dựng mẫu.</p>   |

| STT | Buổi hội thảo/ đào tạo  | Ngày tổ chức | Đơn vị tổ chức   | Nội dung  |
|-----|---|--------------|--|---|
| 11  | Hội thảo đào tạo nâng cao nhận thức về Thẻ điểm Quản trị Công ty (ACGS) cho các thành viên thị trường | 11/12/2025   | UBCKNN phối hợp với Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC) và Tổng cục Kinh tế Liên bang Thụy Sĩ (SECO) | Hội thảo đào tạo nâng cao nhận thức về Thẻ điểm Quản trị Công ty (ACGS), nhằm hỗ trợ các cơ quan quản lý, nhà đầu tư, doanh nghiệp và các bên liên quan tại Việt Nam thúc đẩy áp dụng các chuẩn mực và thông lệ quốc tế tốt nhất về Quản trị Công ty. |

### TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HDQT có một tiểu ban trực thuộc là Hội đồng Quản lý rủi ro (“HĐQLRR”), đóng vai trò tham mưu và hỗ trợ HDQT trong công tác quản trị rủi ro doanh nghiệp. Trong năm 2025, HĐQLRR đã thực hiện tốt vai trò là đơn vị giúp việc Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần ROX Key Holdings trong việc:

- Rà soát các báo cáo rủi ro định kỳ; xem xét và ra các quyết định liên quan đến công tác quản lý rủi ro theo thẩm quyền và đảm bảo thực hiện các chỉ đạo khác từ HDQT.
- Quản lý, kiểm soát và đưa ra các quyết định xử lý đối với các vấn đề trọng yếu liên quan đến quản lý rủi ro tại ROX Key cũng như tại các công ty con, công ty thành viên.
- Tiếp nhận các định hướng và chỉ đạo từ HDQT để triển khai quản lý rủi ro xuống các đơn vị, công ty con, công ty thành viên. Chủ tịch HĐQLRR chịu trách nhiệm báo cáo HDQT về các công việc, quyết định thuộc thẩm quyền, hoạt động và hiệu quả hoạt động của HĐQLRR.
- Tham mưu cho HDQT ROX Key trong việc xây dựng và ban hành các chính sách quản lý rủi ro, đồng thời đề xuất các quyết định liên quan đến hệ thống quản trị rủi ro doanh nghiệp.
- Giám sát và đánh giá hiệu quả việc thực thi các chính sách quản lý rủi ro tại các đơn vị, công ty con, công ty thành viên.
- Theo dõi và nắm bắt tình hình rủi ro tại công ty thông qua cuộc họp HĐQLRR định kỳ, chỉ đạo xây dựng và triển khai các kế hoạch hành động nhằm giảm thiểu rủi ro.
- Báo cáo HDQT ROX Key các rủi ro trọng yếu và khuyến nghị hành động.

### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ RỦI RO

| STT | Tên thành viên       | Chức vụ      |
|-----|----------------------|--------------|
| 01  | Nguyễn Thị Yến       | Chủ tịch     |
| 02  | Nguyễn Văn Hiệp      | Phó chủ tịch |
| 03  | Trần Thị Thanh Hương | Thành viên   |
| 04  | Triệu Thu Trang      | Thành viên   |
| 05  | Lê Thị Tuyết Nhung   | Thành viên   |

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN



## Giới thiệu về UBKT

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) của ROX Key bao gồm hai thành viên, trong đó Chủ tịch UBKT là thành viên độc lập của HĐQT. Thành viên khác của UBKT là thành viên HĐQT không điều hành.

Thông tin chi tiết xem tại Chương 01. Giới thiệu ROX Key – Mục Ủy ban kiểm toán

## Cơ chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã tuân thủ và thực hiện đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán. Cụ thể như sau:

- Đưa ra đề xuất trình lên HĐQT xem xét, quyết định việc bổ nhiệm và miễn nhiệm các thành viên bộ phận kiểm toán nội bộ theo quy định.
- Góp ý kiến và đánh giá đối với các ứng viên cho vị trí Kiểm toán độc lập của Công ty.
- Góp ý kiến về bản dự thảo hợp đồng sẽ được ký với Kiểm toán độc lập.
- Giám sát việc áp dụng các tiêu chuẩn kế toán trong quá trình lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty.
- Đánh giá mức độ chính xác, đầy đủ và minh bạch của những thông tin tài chính trước khi công bố.
- Đánh giá tính độc lập của Kiểm toán độc lập.
- Giám sát chức năng kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác liên quan đến chức năng kiểm toán theo phân công của HĐQT.

## Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

| STT | Thành viên Ủy ban Kiểm toán              | Chức vụ                     | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Tỷ lệ biểu quyết | Lý do không tham dự họp |
|-----|--|-----------------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------------|
|     | Nguyễn Thị Yến – Thành viên độc lập HĐQT | Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán   | 02                  | 100%              | 100%             |                         |
|     | Phan Khánh Toàn – Thành viên HĐQT        | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | 02                  | 100%              | 100%             |                         |

## Kết quả giám sát của UBKT đối với việc lập Báo cáo tài chính, dịch vụ Kiểm toán độc lập

### • Kết quả giám sát đối với việc lập báo cáo tài chính

UBKT là bộ phận hỗ trợ quan trọng giúp HĐQT giám sát các nội dung liên quan đến BCTC: công tác thuyết minh BCTC quý, bán niên, năm 2025 trước khi TGD trình HĐQT, ĐHCĐ hoặc công bố ra bên ngoài theo quy định của pháp luật.

Kết quả giám sát cho thấy:

Các BCTC quý, bán niên và năm 2025 được lập và công bố phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành.

Trên cơ sở đề xuất của UBKT sau khi xem xét mức phí và phạm vi công việc kiểm toán, Đại hội đồng cổ đông đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty. Đây là đơn vị kiểm toán uy tín, đảm bảo tính trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán và các chuẩn mực nghề nghiệp, đồng thời duy trì tính độc lập và khách quan khi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Công tác kế toán, bao gồm việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ sách kế toán, được thực hiện phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty.

Công ty đã thực hiện việc lập và công bố các báo cáo tài chính định kỳ theo đúng quy định áp dụng đối với công ty đại chúng quy mô lớn. Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam theo đúng quy định hiện hành.

### • Kết quả giám sát đối với việc lập báo cáo tài chính

Trong năm 2025, Đơn vị kiểm toán độc lập đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm và soát xét Báo cáo tài chính bán niên của Công ty theo đúng phạm vi, nội dung, phương pháp và thời gian đã thỏa thuận.

UBKT đánh giá cao tính độc lập, tính khách quan cũng như chất lượng chuyên môn của cuộc kiểm toán do đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện tại Công ty.



# THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

## Thù lao của Hội đồng Quản trị

| Họ và tên       | Chức vụ                       | Thù lao 2025 (VND) |
|-----------------|-------------------------------|--------------------|
| Phạm Thị Vân Hà | Chủ tịch HĐQT                 | 0                  |
| Nguyễn Văn Hiệp | Phó chủ tịch thường trực HĐQT | 0                  |
| Phan Khánh Toàn | Thành viên HĐQT               | 0                  |
| Bùi Quốc Khánh  | Thành viên HĐQT               | 207.692.303        |
| Nguyễn Thị Yến  | Thành viên độc lập HĐQT       | 192.857.139        |
| Trần Xuân Quảng | Chủ tịch HĐQT                 | 84.615.383         |

## Thù lao của Ủy Ban Kiểm Toán

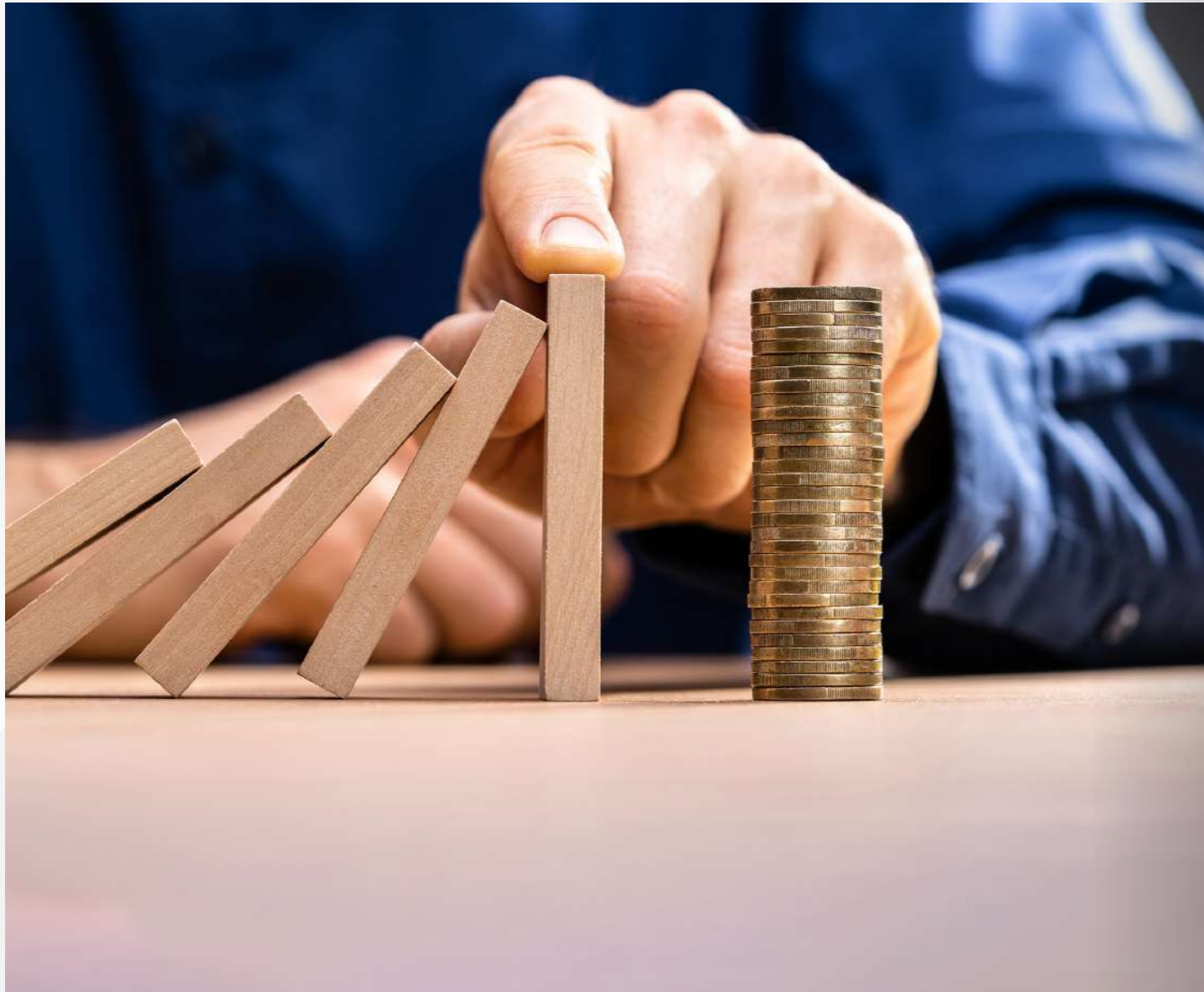
Năm 2025, các thành viên của UBKT hoạt động không thù lao, không phát sinh chi phí và không có các lợi ích liên quan khác.

## Thù lao của Ban Điều hành

| Họ và tên            | Chức vụ        | Thù lao 2025 (VND) |
|----------------------|----------------|--------------------|
| Nguyễn Văn Hiệp      | Tổng Giám đốc  | 1.987.226.945      |
| Trần Thị Thanh Hương | Kế toán trưởng | 0                  |

Ngoài các chế độ thù lao và lợi ích theo quy định, Công ty còn áp dụng một số chế độ đãi ngộ bổ sung đối với các thành viên HĐQT và Ban điều hành như khám sức khỏe định kỳ và các chương trình bảo hiểm sức khỏe nhằm đảm bảo điều kiện làm việc và chăm sóc sức khỏe cho đội ngũ lãnh đạo.





# QUẢN TRỊ RỦI RO

## MỤC TIÊU QUẢN TRỊ RỦI RO 2026

Định hướng 2026 trong công tác Quản lý rủi ro (QLRR) tại ROX Key

- Duy trì vị thế dẫn đầu thị trường về tự động hóa quản lý rủi ro và thông minh hóa toàn diện qua việc tích hợp trí tuệ nhân tạo.
- Củng cố hiệu quả quản lý rủi ro hoạt động cho ROX Key và nâng cao năng lực phòng ngừa rủi ro an toàn thông tin trên toàn hệ thống.
- Giảm thiểu tổn thất với tỷ lệ hoàn thành hành động phòng ngừa rủi ro đạt trên 95% trước thời hạn; đồng thời liên tục cải tiến hệ thống chính sách và bồi đắp văn hóa QLRR.
- Chủ động sẵn sàng nhận diện sớm các rủi ro tiềm tàng có ảnh hưởng đến hoạt động vận hành của ROX Key trong bối cảnh phát triển mạnh mẽ của kinh doanh cung cấp dịch vụ ra ngoài nội bộ.

## HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO NĂM 2025

### 1. Quản trị rủi ro tại ROX Key

- 7 cuộc họp HĐQT ROX Key tổ chức định kỳ, đảm bảo việc giám sát và nắm bắt toàn diện thực trạng rủi ro trên toàn hệ thống.
- 41 chỉ đạo hành động được ban hành và triển khai tại Hội đồng ROX Key để chủ động phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro (Tỷ lệ đang triển khai và hoàn thành đúng tiến độ đạt 97,6%).
- Chính sách quản trị rủi ro tuân thủ theo chính sách Tập đoàn ban hành, có điều chỉnh với một số quy trình vận hành tại ROX Key.

### 2. Giám sát trạng thái hồ sơ rủi ro tại ROX Key

ROX Key duy trì giám sát trạng thái hồ sơ rủi ro thông qua cơ chế quản lý dữ liệu tổn thất (Thu thập - Phân tích - Xử lý sự kiện rủi ro/tổn thất/lỗi). Song song đó, danh mục rủi ro trọng yếu luôn được cập nhật và đánh giá định kỳ hàng năm để đảm bảo tính thời sự và chính xác.

#### Trạng thái triển khai:

- Tổn thất từ hoạt động vận hành giảm 32% so với lũy kế cùng kỳ năm 2024. (Dự kiến).
- Tiếp nhận và xử lý 243 sự kiện rủi ro (tăng 41% so với cùng kỳ) theo đúng quy trình của Tập đoàn. Tỷ lệ xử lý đúng tiến độ đạt ~97%, trong đó 100% số lượng sự kiện rủi ro ở mức độ rủi ro Cao/Khá Cao được giám sát và xử lý.

- 548 lỗi được phát hiện sớm và khắc phục trước khi đi ra ngoài hệ thống.

### 3. Văn hóa quản lý rủi ro tại ROX Key

ROX Key thúc đẩy văn hóa quản lý rủi ro theo hướng Chủ động – Minh bạch – Học từ sự cố, trong đó rủi ro được xem là một phần của quản trị vận hành hàng ngày chứ không chỉ là hoạt động kiểm tra tuân thủ. Trọng tâm triển khai gồm: nâng cao nhận thức cho các cấp quản lý và tuyến đầu; chuẩn hóa hành vi báo cáo sự kiện/lỗi; lồng ghép quản trị rủi ro vào các cuộc họp vận hành; đồng thời duy trì kỷ luật xử lý theo quy định của tập đoàn, theo dõi và phản hồi sau sự kiện để hạn chế tái diễn.

#### Trạng thái triển khai:

- 03 khóa đào tạo được Ban QTRR triển khai tại ROX Key trong năm 2025 giúp nâng cao nhận thức và năng lực nhận diện rủi ro của CBNV.

### 4. Công cụ hỗ trợ hoạt động quản lý rủi ro

Phần mềm Quản lý rủi ro trên 02 nền tảng Web và Mobile App đã được triển khai, góp phần đẩy nhanh tiến trình chuyển đổi số công tác QLRR theo hướng thuận tiện – kịp thời – hiệu quả; đồng thời, Báo cáo Quản trị rủi ro trên Power BI cung cấp dữ liệu real-time, hỗ trợ các cấp lãnh đạo theo dõi sát tình hình và ra quyết định nhanh chóng, chính xác hơn.



**CÁC NHÓM RỦI RO ẢNH HƯỞNG TỚI CÔNG TÁC VẬN HÀNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA ROX KEY TRONG NĂM 2025**

| Phân nhóm  | Chi tiết rủi ro   | Các biện pháp kiểm soát và phòng ngừa tại ROX Key  |
|--|---|--|
| Rủi ro hoạt động liên quan đến kinh doanh, khách hàng, dịch vụ | Chất lượng dịch vụ chịu ảnh hưởng trực tiếp từ việc chậm tiến độ hoặc các vướng mắc trong bàn giao hạng mục dự án, đặc biệt là các rào cản pháp lý phát sinh do sự thay đổi của môi trường chính sách. Bên cạnh đó, những thay đổi từ phía Ban quản trị cùng các vướng mắc về trách nhiệm giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu đã gây tác động tiêu cực đến trải nghiệm dịch vụ tiện ích của Khách hàng. | ROX Key liên tục triển khai khảo sát nhu cầu khách hàng để nhận diện, phân loại và, đánh giá, từ đó xây dựng các chiến lược nâng cao trải nghiệm, chất lượng dịch vụ; đồng thời hoàn thiện quy trình, hướng dẫn thủ tục quản lý vận hành đồng bộ, chuyên nghiệp theo quy chuẩn quốc tế từ trung ương tới các cơ sở vận hành.<br><br>ROX Key chủ động rà soát các vấn đề tồn đọng báo cáo đến Ban QLRR Tập đoàn, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc phân tích, đánh giá, đưa ra các giải pháp khắc phục phù hợp theo từng giai đoạn liên tục cập nhật phổ biến kịp thời các quy định, chính sách, thông tư chuyên ngành để giảm thiểu tối đa rủi ro pháp lý liên quan; đồng thời duy trì các mối quan hệ với các bên liên quan đến hoạt động vận hành kinh doanh.   |
| Rủi ro thiệt hại Tài sản                                       | Do tác động bên ngoài, từ các đối tượng chống phá hay sự cố không lường trước làm thiệt hại về tài sản do Công ty quản lý (Thiên tai, bão lũ, dịch bệnh...)   | ROX Key chủ động rà soát các loại hình bảo hiểm dựa trên cơ sở dữ liệu tổn thất thu thập hằng năm, đồng thời phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý bảo hiểm Tập đoàn để triển khai các gói bảo hiểm trách nhiệm và tự nguyện phù hợp. Công ty thực hiện đánh giá định kỳ các điều khoản bồi thường và thiết lập danh mục tài liệu mẫu phục vụ công tác khiếu nại, nhằm đảm bảo tối đa quyền lợi cho Tập đoàn.<br><br>Trong công tác khắc phục thiệt hại sau bão Yagi, ROX Key đã phối hợp với Tập đoàn triển khai nhanh chóng và dứt khoát việc phân loại tài sản theo các nhóm ưu tiên (Xử lý khẩn cấp, Xử lý nhanh và Xử lý sau). Các hành động ứng phó khẩn cấp được thực hiện quyết liệt để phục hồi hiện trạng cơ sở vật chất dựa trên nguồn ngân sách sẵn có và theo kế hoạch cụ thể cho từng nhóm ưu tiên thấp hơn, đảm bảo duy trì hoạt động vận hành ổn định và không làm ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ. |
| Rủi ro Môi trường làm việc                                     | Với đặc thù công tác quản lý vận hành BDS có các nguy cơ tiềm tàng về môi trường làm việc và các thay đổi về bối cảnh môi trường có thể gây gián đoạn hoạt động vận hành  | ROX Key hoàn thiện các bộ quy trình phối hợp nhận diện sớm, ứng phó kịp thời với các tình huống khẩn cấp, đồng thời xây dựng các kịch bản ứng phó và, tổ chức đào tạo truyền thông phối hợp với các đơn vị hỗ trợ dịch vụ Tập đoàn. Công ty cũng thường xuyên thực hiện diễn tập và rút kinh nghiệm nhằm tối ưu hóa khả năng xử lý tình huống.   |



# THÔNG TIN CỔ PHIẾU CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

|   |   |
|---|---|
| Mã cổ phiếu                             | : TN1   |
| Loại cổ phiếu                           | : Cổ phiếu phổ thông  |
| Vốn điều lệ                             | : 600.954.800.000 đồng  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành          | : 60.095.480 cổ phiếu   |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành         | : 60.095.480 cổ phiếu   |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                   | : 0 cổ phiếu quỹ<br>(Trong năm 2025, Công ty không thực hiện bất kỳ giao dịch cổ phiếu quỹ nào) |
| Mệnh giá cổ phiếu                       | : 10.000 đồng/ cổ phiếu   |
| Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng | : 0 cổ phiếu  |
| Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa          | : 49%   |

Ghi chú: Tính đến ngày thực hiện Báo cáo thường niên này, Công ty không có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài.

## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG LỚN SỞ HỮU TỪ 5% TRỞ LÊN

| STT              | Cổ đông                                    | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|------------------|--|-------------------|------------------|
| 1                | Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm | 38.568.302        | 64,18%           |
| <b>Tổng Cộng</b> |  | <b>38.568.302</b> | <b>64,18%</b>    |

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Dựa trên danh sách cổ đông chốt tại ngày 22/07/2025

| STT              | Đối tượng                               | Số lượng cổ phiếu    | Tỷ lệ sở hữu (%) | Số lượng cổ đông | Cơ cấu cổ đông |            |
|------------------|---|----------------------|------------------|------------------|----------------|------------|
|                  |   |                      |                  |                  | Tổ chức        | Cá nhân    |
| 1                | Cổ đông Nhà nước                        | -                    | -                | -                | -              | -          |
| 2                | Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI           | -                    | -                | -                | -              | -          |
|                  | - Trong nước<br>- Nước ngoài            | -<br>-               | -<br>-           | -<br>-           | -<br>-         | -<br>-     |
| 3                | Cổ đông lớn                             | 38.568.302           | 64,18%           | 01               | 01             | -          |
|                  | - Trong nước<br>- Nước ngoài            | 38.568.302<br>-      | 64,18%<br>-      | 01<br>-          | 01<br>-        | -<br>-     |
| 4                | Công đoàn công ty                       | -                    | -                | -                | -              | -          |
|                  | - Trong nước<br>- Nước ngoài            | -<br>-               | -<br>-           | -<br>-           | -<br>-         | -<br>-     |
| 5                | Cổ phiếu quỹ                            | -                    | -                | -                | -              | -          |
| 6                | Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có) | -                    | -                | -                | -              | -          |
| 7                | Cổ đông khác                            | 21.527.178           | 35,82%           | 731              | 10             | 721        |
|                  | - Trong nước<br>- Nước ngoài            | 21.508.051<br>19.127 | 35,79%<br>0,03%  | 722<br>09        | 06<br>04       | 716<br>05  |
| <b>Tổng Cộng</b> |   | <b>60.095.480</b>    | <b>100%</b>      | <b>732</b>       | <b>11</b>      | <b>721</b> |
| <b>Trong đó:</b> |   |                      |                  |                  |                |            |
| - Trong nước     |   | 60.076.353           | 99,97%           | 723              | 07             | 716        |
| - Nước ngoài     |   | 19.127               | 0,03%            | 09               | 04             | 05         |

**QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

| Thời điểm  | Số lượng cổ phiếu phát hành | Vốn điều lệ trước điều chỉnh (VNĐ) | Vốn Điều lệ sau điều chỉnh (VNĐ) | Lý do thay đổi   |
|------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|
| 31/07/2018 | 9.500.000                   | 38.000.000.000                     | 133.000.000.000                  | Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Các cổ đông góp vốn bằng tiền   |
| 21/08/2020 | 4.255.984                   | 133.000.000.000                    | 175.559.840.000                  | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 cho các cổ đông, tỷ lệ 100:32  |
| 30/10/2020 | 3.850.000                   | 175.559.840.000                    | 214.059.840.000                  | Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông Công ty Cổ phần TNTech và Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent                                      |
| 30/03/2021 | 1.929.825                   | 214.059.840.000                    | 233.358.090.000                  | Phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu giá 28.500 đ/CP. Tỷ lệ thực hiện quyền 100:9   |
| 26/07/2021 | 10.500.928                  | 233.358.090.000                    | 338.367.370.000                  | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 tỷ lệ 45%  |
| 17/12/2021 | 714.000                     | 338.367.370.000                    | 345.507.370.000                  | Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý dự án xây dựng TNP (nay là Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý dự án xây dựng MANPRO) |
| 17/06/2022 | 8.637.350                   | 345.507.370.000                    | 431.880.870.000                  | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 tỷ lệ 100:25   |
| 17/07/2023 | 6.477.863                   | 431.880.870.000                    | 496.659.500.000                  | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 tỷ lệ 100:15   |
| 19/08/2024 | 4.966.398                   | 496.659.500.000                    | 546.323.480.000                  | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 tỷ lệ 100:10   |
| 22/07/2025 | 5.463.132                   | 546.323.480.000                    | 600.954.800.000                  | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 tỷ lệ 100:10   |

**SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ**

| STT | Họ tên               | Chức vụ   | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ |
|-----|----------------------|---|----------------------------|-------------------------------|
| 1   | Phạm Thị Vân Hà      | Chủ tịch HĐQT   | 330                        | 0,001%                        |
| 2   | Bùi Quốc Khánh       | Thành viên HĐQT   | 330                        | 0,001%                        |
| 3   | Phan Khánh Toàn      | Thành viên HĐQT, Thành viên UBKT  | 330                        | 0,001%                        |
| 4   | Nguyễn Thị Yến       | Thành viên HĐQT độc lập; Chủ tịch UBKT                                      | 1.512                      | 0,003%                        |
| 5   | Nguyễn Văn Hiệp      | Phó chủ tịch thường trực HĐQT, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật | 0                          | 0,000%                        |
| 6   | Trần Thị Thanh Hương | Kế toán trưởng  | 0                          | 0,000%                        |
| 7   | Vũ Thị Thu Hà        | Người phụ trách quản trị Công ty; Người được ủy quyền Công bố thông tin     | 1.238                      | 0,002%                        |

**CHỨNG KHOÁN KHÁC (TRÁI PHIẾU)**

| Ngày phát hành | Hình thức          | Mã trái phiếu | Ngày đáo hạn | Số lượng         | Mệnh giá                   |
|----------------|--------------------|---------------|--------------|------------------|----------------------------|
| 27/12/2024     | Phát hành riêng lẻ | TN1H2427001   | 27/12/2027   | 2.000 Trái Phiếu | 100.000.000VNĐ/ Trái Phiếu |



CHƯƠNG **4** PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2025

## ROX KEY 2025

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Tên tổ chức:</b>        | Công ty Cổ phần ROX Key Holdings (ROX Key)   |
| <b>Lĩnh vực hoạt động:</b> | Công ty đa ngành cung cấp các dịch vụ trọn gói cho doanh nghiệp, chủ đầu tư bất động sản, thương mại, ngân hàng. |
| <b>GRI 102:</b>            | Công bố Thông tin theo Tiêu chuẩn Chung 2016   |

### HỒ SƠ TỔ CHỨC

#### 102-1 Tên tổ chức

**Tên tổ chức báo cáo:** Công ty Cổ phần ROX Key Holdings (ROX Key).

#### 102-2 Các hoạt động, thương hiệu, sản phẩm và dịch vụ

**Mô tả hoạt động của tổ chức:**

- Dịch vụ quản lý, vận hành Bất động sản trên phạm vi toàn quốc;
- Dịch vụ công nghệ hiện đại và đa dạng;
- Dịch vụ tư vấn, cung ứng và quản lý nguồn nhân lực đa ngành
- Dịch vụ quản lý vận hành các khu công nghiệp lớn;
- Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, cảnh quan cây xanh cho các dự án BĐS

#### 102-3 Địa điểm của trụ sở chính

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

#### 102-4 Các địa điểm hoạt động

**Tổng số quốc gia:** 01

**Các nước có hoạt động:** Việt Nam

#### 102-5 Quyền sở hữu và hình thức pháp lý

Công ty Giấy phép hoạt động kinh doanh số: 0106673358 - Đăng ký thay đổi lần thứ 27, ngày 03 tháng 10 năm 2025

#### 102-6 Các thị trường phục vụ

**i. Vị trí địa lý nơi các sản phẩm và dịch vụ được cung cấp:** Công ty cung cấp sản phẩm dịch vụ cho tất cả các khách hàng có nhu cầu sử dụng dịch vụ tại Việt Nam và thế giới.

**ii. Các ngành phục vụ chính:** Bất động sản; Khách sạn - lưu trú; Tài chính - Ngân hàng; Quản trị nhân sự.

**iii. Các loại hình khách hàng và người thụ hưởng:** Khách hàng trực tiếp.

#### 102-8 Thông tin về nhân viên và người lao động khác

|  | Số lượng CBQL |       | Số lượng CBNV |       |
|--|---------------|-------|---------------|-------|
|  | Nam           | Nữ    | Nam           | Nữ    |
|  | 72            | 48    | 1460          | 846   |
| <b>Tổng</b>                              | <b>120</b>    |       | <b>2306</b>   |       |
| Tỷ trọng %                               | 60,00         | 40,00 | 63,34         | 36,66 |
| <b>TỔNG Số lao động cuối kỳ T12.2025</b> |               |       |               |       |
| <b>2426</b>                              |               |       |               |       |

#### 102-14 Tuyên bố của người ra quyết định cấp cao

Tên người thực hiện: **Ông Nguyễn Văn Hiệp**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

## THÔNGIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC

**Kính gửi Quý Cổ đông, Khách hàng và các Đối tác,**

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn ROX Key chuyển mình mạnh mẽ trong chiến lược phát triển bền vững, với định hướng xuyên suốt là mở rộng kinh doanh gắn với số hóa toàn diện và vận hành xuất sắc.

Trong bối cảnh thị trường nhiều biến động, chúng tôi lựa chọn tăng trưởng trên nền tảng quản trị minh bạch, tối ưu hệ thống vận hành và khai thác hiệu quả dữ liệu khách hàng. Việc lấy công nghệ làm nền tảng không chỉ giúp nâng cao chất lượng dịch vụ mà còn đảm bảo sự phát triển dài hạn, ổn định và có trách nhiệm với các bên liên quan.

ROX Key tiếp tục triển khai các giải pháp dịch vụ trọn gói, xuyên suốt trên nền tảng số; đồng thời chuẩn hóa quy trình theo định hướng vận hành xuất sắc (Chất lượng dịch vụ, ISO, FM) nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và tối ưu hiệu quả kinh doanh. Đây là bước đi chiến lược để gia tăng giá trị bền vững thay vì tăng trưởng ngắn hạn.

Chúng tôi tin rằng phát triển bền vững không chỉ nằm ở kết quả tài chính, mà còn ở việc xây dựng một hệ sinh thái kinh doanh minh bạch, nâng cao năng lực đội ngũ, bảo vệ lợi ích khách hàng và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

Năm 2026, ROX Key đặt mục tiêu tiếp tục tăng tốc trên nền tảng đã được củng cố trong giai đoạn trước, tập trung hoàn thiện hệ thống số hóa toàn diện trong vận hành và kinh doanh; nâng cao chất lượng vận hành nội bộ theo chuẩn mực xuất sắc làm bệ phóng cho mở rộng thị trường bên ngoài; thúc đẩy hợp tác chiến lược nhằm gia tăng sức cạnh tranh và tối ưu

hệ sinh thái dịch vụ; đồng thời phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, có năng lực số và tư duy đổi mới để thích ứng với quá trình chuyển đổi và tăng trưởng dài hạn.

Đến năm 2030, ROX Key hướng tới việc hình thành một tổ chức vận hành tinh gọn, số hóa sâu rộng, có khả năng thích ứng linh hoạt trước biến động thị trường; xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực cạnh tranh khu vực; và tạo dựng thương hiệu gắn liền với chất lượng, uy tín và trách nhiệm. Chúng tôi tin rằng tăng trưởng bền vững không chỉ được đo lường bằng quy mô doanh thu, mà còn bằng giá trị dài hạn mang lại cho cổ đông, khách hàng, người lao động và cộng đồng.

Chúng tôi trân trọng cảm ơn sự đồng hành và tin tưởng của Quý vị trên hành trình phát triển bền vững này.

**TỔNG GIÁM ĐỐC ROX KEY**  
**Nguyễn Văn Hiệp**

**Phát triển bền vững  
là trụ cột  
trong chiến lược dài hạn  
của ROX Key.**



# DẤU ẤN ROX KEY TRÊN HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



## 01. GIẢM NĂNG LƯỢNG TIÊU THỤ

Năm 2025 :

- Tổng sản lượng điện nước theo kế hoạch Kinh doanh là 36,3 Tỷ.
- Thực hiện sau tối ưu : 33,1 Tỷ
- \* **Tiết giảm 3,2 tỷ Tương ứng với 8,8%**

## 03. CAM KẾT BÌNH ĐẲNG GIỚI

(Trong tất cả các chính sách của doanh nghiệp, không phân biệt bình đẳng giới, tuy nhiên do đặc thù các ngành cụ thể, chúng ta thấy sự chênh lệch đáng kể giữa lao động nam và lao động nữ)

|                                   | Số lượng CBQL |       | Số lượng CBNV |       |
|-----------------------------------|---------------|-------|---------------|-------|
|                                   | Nam           | Nữ    | Nam           | Nữ    |
|                                   | 72            | 48    | 1460          | 846   |
| Tổng                              | 120           |       | 2306          |       |
| Tỷ trọng %                        | 60,00         | 40,00 | 63,34         | 36,66 |
| TỔNG Số lao động cuối kỳ T12.2025 |               |       |               |       |
| <b>2426</b>                       |               |       |               |       |

## 04. ĐÓNG GÓP VÀO SỰ PHÁT TRIỂN CỦA CỘNG ĐỒNG

Phát triển bền vững luôn song hành cùng trách nhiệm cộng đồng. Năm 2025, ROX Key tiếp tục triển khai các chương trình cộng đồng theo định hướng trọng tâm: hỗ trợ giáo dục, cải thiện điều kiện sống và lan tỏa tinh thần nhân ái trong toàn hệ sinh thái.

### KẾT QUẢ NỔI BẬT NĂM 2025

- Hỗ trợ **200 triệu đồng** xây dựng 04 căn nhà tình thương tại Lào Cai
- Xây dựng **02 công trình nhà vệ sinh học đường** (50 triệu đồng)
- Trao **20 suất học bổng** (20 triệu đồng)
- Tặng **2.000 tập vở, hơn 100 đầu sách thiếu nhi, tivi và máy tính Casio** phục vụ giảng dạy
- Hỗ trợ khẩn cấp **8 triệu đồng** cho học sinh mắc bệnh hiểm nghèo
- Đóng góp **661 đơn vị máu** thông qua chương trình hiến máu "Giọt Thương 2025"

## 02. TẬP TRUNG ĐÀO TẠO, NÂNG CAO NĂNG LỰC

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực thông qua:

- **33 bộ tài liệu đào tạo** đã được xây dựng và chuẩn hóa theo khung năng lực riêng cho từng đơn vị, tạo nền tảng thống nhất cho hệ thống quản lý và phát triển nguồn nhân lực của ROX Key.
- **235 khóa đào tạo tập trung**, với **8.478 lượt CBNV tham gia**, được triển khai trong năm 2025, tập trung vào các nội dung hội nhập, kỹ năng mềm và chuyên môn nghiệp vụ, nhằm nâng cao năng lực toàn diện cho đội ngũ.
- **2.177 khóa đào tạo OJT**, thu hút **11.027 lượt CBNV tham dự**, được tổ chức trực tiếp tại hiện trường, tập trung vào đào tạo theo SOP, quy trình và hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ, góp phần nâng cao hiệu quả thực thi và chuẩn hóa vận hành.

## CÁC BÊN LIÊN QUAN

Việc thấu hiểu quan điểm và kỳ vọng của các bên liên quan tiếp tục được ROX Key xác định là yếu tố then chốt trong chiến lược phát triển bền vững.

Trong năm 2025, Công ty duy trì cơ chế đối thoại thường xuyên, minh bạch và mang tính xây dựng với các bên liên quan, đồng thời chủ động tiếp nhận, phân tích và phản hồi các ý kiến đóng góp nhằm không ngừng hoàn thiện hoạt động quản trị và vận hành.

ROX Key tiếp tục phát huy những nền tảng đã được củng cố trong giai đoạn trước, đặc biệt là sau quá trình đổi mới thương hiệu và tái cấu trúc hệ thống. Những thay đổi này không chỉ tạo động lực cho đội ngũ nội bộ mà còn góp phần tăng cường sự tin tưởng, gắn kết và đồng hành của khách hàng, đối tác và các bên liên quan trong quá trình triển khai các mục tiêu chiến lược.

| Nhóm bên liên quan                | Phương thức tham vấn & tần suất   | Kỳ vọng   | Hành động & kết quả năm 2025   |
|-----------------------------------|---|---|--|
| <b>Người lao động</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đối thoại định kỳ</li> <li>• Khảo sát mức độ gắn kết</li> <li>• Đào tạo, họp chuyên môn</li> <li>• Các hoạt động nội bộ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chế độ lương, thưởng, phúc lợi cạnh tranh</li> <li>• Môi trường làm việc ổn định, an toàn</li> <li>• Cơ hội đào tạo và phát triển nghề nghiệp</li> <li>• An toàn, sức khỏe người lao động</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoàn thiện chính sách lương thưởng gắn hiệu quả công việc</li> <li>• Triển khai 235 khóa đào tạo tập trung (8.478 lượt) và 2.177 khóa OJT (11.027 lượt)</li> <li>• Chuẩn hóa hệ thống khung năng lực &amp; lộ trình nghề nghiệp</li> <li>• Tăng cường truyền thông nội bộ và hoạt động gắn kết</li> </ul> |
| <b>Khách hàng</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hỗ trợ 24/7</li> <li>• Khảo sát định kỳ</li> <li>• Kênh phản hồi số</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chất lượng dịch vụ ổn định</li> <li>• Phản hồi nhanh</li> <li>• Giải pháp tối ưu chi phí</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Triển khai ứng dụng số (TIMI) nâng cao trải nghiệm khách hàng</li> <li>• Chuẩn hóa vận hành theo định hướng “Vận hành xuất sắc”</li> <li>• Phát triển các giải pháp dịch vụ tích hợp trong hệ sinh thái</li> <li>• Duy trì cơ chế tiếp nhận &amp; cải tiến dựa trên phản hồi</li> </ul>                   |
| <b>Cổ đông &amp; Nhà đầu tư</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ĐHĐCĐ thường niên</li> <li>• Báo cáo định kỳ</li> <li>• Trao đổi trực tiếp</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minh bạch thông tin</li> <li>• Tăng trưởng bền vững</li> <li>• Kiểm soát rủi ro</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn</li> <li>• Tăng cường quản trị rủi ro và hiệu quả vận hành</li> </ul>  |
| <b>Nhà cung cấp &amp; Đối tác</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đối thoại trực tiếp</li> <li>• Đánh giá định kỳ</li> <li>• Hợp tác dài hạn</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thanh toán đúng hạn</li> <li>• Hợp tác minh bạch</li> <li>• Tuân thủ tiêu chuẩn</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duy trì chính sách thanh toán đúng cam kết</li> <li>• Mở rộng hợp tác chiến lược (ROX iPark, MSB...)</li> <li>• Khuyến khích đối tác tham gia các sáng kiến ESG và chuyển đổi số</li> </ul>   |
| <b>Cộng đồng &amp; Địa phương</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoạt động xã hội</li> <li>• Phối hợp chính quyền</li> <li>• Truyền thông cộng đồng</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bảo vệ môi trường</li> <li>• Đóng góp kinh tế - xã hội</li> <li>• Tuân thủ pháp luật</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Triển khai các chương trình CSR (ROX Share...)</li> <li>• Thực hiện các sáng kiến tiết kiệm năng lượng, xanh hóa KCN</li> <li>• Tạo việc làm và đóng góp ngân sách địa phương</li> </ul>  |

# HÀNH TRÌNH BỀN VỮNG CỦA ROX KEY

## CƠ CẤU QUẢN LÝ & QUẢN TRỊ ESG

### BƯỚC 01

#### Xác định danh sách các chủ đề trọng yếu

ROX Key tiến hành rà soát và xác định danh sách các chủ đề ESG có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh, quản trị và các bên liên quan, làm cơ sở cho việc đánh giá mức độ trọng yếu trong năm 2025.

### BƯỚC 03

#### Phân tích tác động của các chủ đề trọng yếu

Các chủ đề được phân tích dựa trên mức độ tác động đến hoạt động kinh doanh, hiệu quả tài chính, quản trị rủi ro và phát triển bền vững, đồng thời xem xét ảnh hưởng đối với các bên liên quan theo hướng dẫn của tiêu chuẩn GRI.

### BƯỚC 02

#### Tham vấn các bên liên quan nội bộ và bên ngoài

Công ty thực hiện tham vấn ý kiến từ các bên liên quan trọng yếu, bao gồm người lao động, khách hàng, đối tác, cổ đông và cộng đồng, thông qua các kênh trao đổi, khảo sát và đối thoại định kỳ nhằm ghi nhận kỳ vọng và mối quan tâm chính.

### BƯỚC 04

#### Rà soát và cập nhật định kỳ các chủ đề trọng yếu

ROX Key thực hiện rà soát, cập nhật danh sách các chủ đề trọng yếu một cách định kỳ nhằm đảm bảo sự phù hợp với bối cảnh kinh doanh, chiến lược phát triển và các yêu cầu mới về phát triển bền vững trong năm 2025 và các giai đoạn tiếp theo.

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục áp dụng phương pháp đánh giá vấn đề trọng yếu theo hướng dẫn của tiêu chuẩn GRI. Các chủ đề được sắp xếp theo mức độ ưu tiên và phân nhóm theo ba trụ cột chính:

- **Chủ đề Kinh tế:** GRI 200
- **Chủ đề Môi trường:** GRI 300
- **Chủ đề Xã hội:** GRI 400

## GẮN KẾT MỤC TIÊU TOÀN CẦU VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (SDGS)

### VÀ BỘ TIÊU CHUẨN GRI TRONG QUẢN TRỊ CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục gắn kết các hoạt động phát triển bền vững của Công ty với Mục tiêu Phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (Sustainable Development Goals – SDGs), coi đây là khung định hướng quan trọng nhằm hướng tới tăng trưởng dài hạn, hài hòa giữa hiệu quả kinh tế, trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường.

17 Mục tiêu Phát triển bền vững được xây dựng dựa trên 5 trụ cột chính: Con người, Hành tinh, Quan hệ đối tác, Công lý và Thịnh vượng. Trên cơ sở đó, ROX Key lựa chọn và tập trung vào các mục tiêu phù hợp nhất với mô hình kinh doanh, chiến lược phát triển và mức độ tác động của Công ty đối với các bên liên quan.



### ROX KEY ĐÃ VÀ ĐANG THAM GIA ĐÓNG GÓP VÀO CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục gắn kết hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp với Bộ Mục tiêu Phát triển bền vững toàn cầu (SDGs), trên cơ sở tham chiếu tiêu chuẩn GRI và kết quả đánh giá các vấn đề trọng yếu. Các mục tiêu phát triển bền vững được tích hợp đồng bộ vào chiến lược, vận hành và cung cấp dịch vụ, bảo đảm hài hòa giữa tăng trưởng kinh doanh và trách nhiệm xã hội, môi trường.

ROX Key duy trì việc rà soát, cập nhật định kỳ các chủ đề trọng yếu nhằm kịp thời điều chỉnh chương trình hành động phù hợp với bối cảnh kinh doanh và kỳ vọng của các bên liên quan, hướng tới mục tiêu tăng trưởng hiệu quả, minh bạch và bền vững đến năm 2030.

## KHỐI GRI 200 – CHỦ ĐỀ KINH TẾ

### HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

#### GRI 103 – Phương pháp quản trị

##### 103-1. Giải thích về chủ đề trọng yếu và phạm vi chủ đề

ROX Key là tập đoàn đa ngành hoạt động trong nhiều lĩnh vực dịch vụ, trong đó hiệu quả hoạt động kinh tế đóng vai trò nền tảng cho sự phát triển bền vững. Công ty xác định việc quản trị hiệu quả kinh tế không chỉ nhằm bảo đảm tăng trưởng tài chính, mà còn hướng tới việc tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông, người lao động, khách hàng và cộng đồng.

##### 103-2. Phương pháp quản trị và các hợp phần

ROX Key triển khai quản trị hiệu quả kinh tế thông qua việc kết hợp chặt chẽ giữa các chỉ tiêu tài chính và phi tài chính, bao gồm:

- **Chỉ tiêu tài chính:** quy mô doanh thu, hiệu quả sử dụng vốn, biên lợi nhuận và khả năng tăng trưởng.
- **Chỉ tiêu phi tài chính:** chất lượng dịch vụ, năng lực đội ngũ, mức độ hài lòng của khách hàng và hiệu quả vận hành.

Các chỉ tiêu này được tích hợp trong hệ thống quản trị, làm cơ sở cho việc hoạch định chiến lược, theo dõi và đánh giá hiệu quả hoạt động.

##### i. Cam kết đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục cam kết thực hiện đầy đủ các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Công ty tập trung triển khai các giải pháp quản trị và vận hành nhằm bảo đảm tăng trưởng ổn định, kiểm soát rủi ro và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực.

- **Chính sách hiệu quả kinh tế:** ROX Key định hướng tăng trưởng bền vững gắn với tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, thông qua việc chuẩn hóa mô hình vận hành, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và khai thác hiệu quả hệ sinh thái dịch vụ, qua đó tạo nền tảng tài chính vững chắc cho các giai đoạn phát triển tiếp theo.

##### Mục tiêu và chỉ tiêu năm 2025:

Doanh thu: 1032 tỷ đồng  
Lợi nhuận sau thuế: 267 tỷ đồng.

##### ii. Trách nhiệm

Trách nhiệm quản trị các vấn đề về hiệu quả kinh tế thuộc về Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

##### iii. Nguồn lực ROX Key đã mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh với 07 công ty thành viên:

1. CTCP Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management
2. CTCP Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá
3. CTCP TNTech
4. CTCP Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent
5. CTCP Popplife
6. CTCP Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt
7. CTCP Dịch vụ Quản lý Vận hành Khu công nghiệp IMC

#### iv. Các biện pháp hành động cụ thể

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục đẩy mạnh triển khai các biện pháp hành động trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế, tối ưu vận hành và củng cố nền tảng phát triển bền vững. Trọng tâm được đặt vào việc mở rộng, nâng cấp và khai thác hiệu quả các dự án chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ, bao gồm:

- **Hệ thống Quản lý Cơ sở Vật chất (Facility Management – FM):**  
Tiếp tục chuẩn hóa và triển khai FM trên toàn bộ các dự án, giúp tối ưu quản lý tài sản, nâng cao hiệu suất lao động, kiểm soát chi phí và giảm thiểu rủi ro trong vận hành.
- **Giải pháp ERP Bravo:**  
Nâng cấp và mở rộng phạm vi ứng dụng ERP nhằm quản lý tập trung, đồng bộ các hoạt động tài chính, nhân sự, chuỗi cung ứng và vận hành, qua đó tăng tính minh bạch và hiệu quả quản trị.
- **Giải pháp EDW (Enterprise Data Warehouse):**  
Hoàn thiện hệ thống quản trị dữ liệu tập trung, phục vụ phân tích, báo cáo và ra quyết định dựa trên dữ liệu, góp phần nâng cao năng lực dự báo, kiểm soát rủi ro và hiệu quả kinh doanh.
- **Nền tảng Timi Biz (Cổng thông tin cư dân và vận hành):**  
Tiếp tục phát triển Timi Biz theo hướng tích hợp vận hành và kinh doanh, gia tăng tiện ích cho cư dân, nâng cao mức độ gắn kết với đơn vị vận hành và tạo thêm nguồn doanh thu từ các dịch vụ gia tăng.

Thông qua các biện pháp trên, ROX Key từng bước xây dựng hệ sinh thái vận hành số hóa, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng bền vững và mở rộng hoạt động kinh doanh trong các giai đoạn tiếp theo.

#### 103-3: Đánh giá về phương pháp quản trị

##### i. Cơ chế đánh giá hiệu quả

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục duy trì và hoàn thiện cơ chế đánh giá hiệu quả quản trị thông qua:

- Thực hiện đánh giá định kỳ hàng tháng và hàng quý đối với các chỉ tiêu kinh tế – vận hành đã được phê duyệt.
- Các phòng/ban và đơn vị kinh doanh chịu trách nhiệm trực tiếp về kết quả thực hiện, đồng thời báo cáo kịp thời cho Ban Điều hành.
- Tăng cường vai trò của bộ phận kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và kiểm toán nội bộ trong việc giám sát, rà soát và tham gia các cuộc họp đánh giá, nhằm đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ và hiệu quả trong quản trị.

##### ii. Kết quả đánh giá

Trong năm 2025, phương pháp quản trị của ROX Key tiếp tục phát huy hiệu quả, giúp doanh nghiệp kiểm soát tốt các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động kinh tế, nâng cao tính minh bạch trong điều hành và khả năng phản ứng linh hoạt trước biến động thị trường.

Việc kết hợp giữa quản trị theo mục tiêu, đánh giá định kỳ và ứng dụng công nghệ đã tạo nền tảng vững chắc cho ROX Key trong việc duy trì tăng trưởng ổn định và phát triển bền vững.

**GRI 201: Hiệu quả Hoạt động Kinh tế**

**201-1 Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ**

Tổng doanh thu: 1032 tỷ đồng

Lợi nhuận khác: 91 tỷ đồng

Chi phí hoạt động: Giá vốn: 749 tỷ, Chi phí tài chính: 72 tỷ, Chi phí bán hàng: 16 tỷ

Chi phí quản lý doanh nghiệp: 127 tỷ, Chi phí khác: 2 tỷ, Chi phí thuế TNDN: 20 tỷ

- Lương và phúc lợi nhân viên: 414,334,196,401 VNĐ
- Tổng số phải nộp cho chính phủ:
  - Thuế thu nhập: 29,853,176,556 VNĐ
  - BHXH: 42,832,737,917 VNĐ
  - BHYT: 7,582,002,898 VNĐ

Lợi nhuận trước thuế: 287 tỷ

Lợi nhuận sau thuế: 267 tỷ

So với kế hoạch, doanh thu thực hiện đạt 103,2%, lợi nhuận đạt 485,45%, được phân bổ cho các bên liên quan, bao gồm người lao động, đối tác, như cung cấp, cộng đồng và ngân sách nhà nước."

**201-3: Các nghĩa vụ phúc lợi và hưu trí**

Đơn vị tính: VNĐ

Trong năm 2025, ROX Key thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ liên quan đến phúc lợi và hưu trí cho người lao động theo quy định của pháp luật và các chính sách nội bộ của Tập đoàn.

Bên cạnh các chế độ bảo hiểm bắt buộc, ROX Key tiếp tục duy trì **chương trình phúc lợi sức khỏe ROX Care**, nhằm chăm sóc sức khỏe toàn diện cho người lao động, góp phần nâng cao chất lượng đời sống, gia tăng sự gắn kết và thể hiện cam kết lâu dài của Ban Lãnh đạo đối với đội ngũ nhân sự trong toàn Tập đoàn.

| ĐƠN VỊ                    | TỔNG CỘNG       |
|---------------------------|-----------------|
| Lương, phúc lợi CBNV      | 414.334.196.401 |
| BHXH & BHTNLĐ-BNN (25.5%) | 42.832.737.917  |
| BHYT (4.5%)               | 7.582.002.898   |
| BHTN (2%)                 | 3.342.128.637   |
| Công đoàn                 | 4.410.857.669   |
| Thuế                      | 29.853.176.556  |
| ROX Care                  | 1.513.982.166   |

**GRI 203: Tác động kinh tế gián tiếp**

Bên cạnh việc tạo ra giá trị kinh tế trực tiếp, ROX Key tiếp tục khẳng định vai trò của mình trong việc tạo ra các tác động kinh tế gián tiếp tích cực, thông qua đầu tư vào hạ tầng vận hành, phát triển các giải pháp dịch vụ trọn gói và đồng hành cùng các đối tác, địa phương nơi doanh nghiệp hoạt động.

Thông qua các chương trình hợp tác, hỗ trợ và chia sẻ nguồn lực, ROX Key đóng góp vào sự phát triển kinh tế bền vững của cộng đồng, tạo nền tảng cho tăng trưởng dài hạn, hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp, địa phương và xã hội.

**i. Đồng hành cùng các địa phương**

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục duy trì và tăng cường hợp tác với các địa phương nơi Công ty hiện diện tại 15 tỉnh/ thành, trên cơ sở cập nhật theo các điều chỉnh về địa giới hành chính và sắp xếp đơn vị hành chính trong giai đoạn qua. Hoạt động phối hợp được triển khai linh hoạt, phù hợp với bối cảnh quản lý mới của từng địa phương.

ROX Key tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ vận hành, phát triển các giải pháp phù hợp với đặc thù từng khu vực, đồng thời góp phần tạo việc làm ổn định và sinh kế bền vững cho người lao động địa phương. Thông qua việc gắn kết chặt chẽ giữa hoạt động kinh doanh và nhu cầu thực tiễn của địa phương, Công ty đóng góp tích cực vào việc cải thiện đời sống xã hội và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế tại các khu vực có dự án và dịch vụ do ROX Key triển khai.



ROX Share mang Tết ấm đến hơn 2.300 hộ gia đình khó khăn

**ii. Hành trình ROX Share**

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục triển khai chương trình ROX Share với trọng tâm trong các hoạt động trách nhiệm xã hội, hướng tới việc lan tỏa giá trị nhân văn và đồng hành cùng cộng đồng tại các địa phương nơi Công ty hiện diện.

ROX Share tập trung vào các nhóm hoạt động chính:

- **Đầu tư và hỗ trợ cơ sở vật chất:**  
Đồng hành cùng địa phương trong việc cải thiện điều kiện sinh hoạt và học tập thông qua hỗ trợ các công trình phúc lợi, trường học và hạ tầng thiết yếu tại các khu vực còn nhiều khó khăn.
- **Hỗ trợ giáo dục và trẻ em:**  
Trao tặng đồ dùng học tập, sách vở và các nhu yếu phẩm cho học sinh tại các vùng sâu, vùng xa, góp phần tạo điều kiện học tập tốt hơn cho trẻ em và giảm bớt gánh nặng cho gia đình.
- **Chăm lo các đối tượng yếu thế:**  
Tổ chức các chương trình hỗ trợ hướng tới người cao tuổi neo đơn, trẻ mồ côi và các hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.





## ĐẠO ĐỨC KINH DOANH & CHỐNG THAM NHŨNG

### GRI 205: Chống tham nhũng

ROX Key tiếp tục xác định phòng, chống tham nhũng là một trong những trụ cột quan trọng trong hệ thống quản trị doanh nghiệp. Công ty đề cao tinh thần trách nhiệm, tính minh bạch và liêm chính trong toàn bộ hoạt động quản trị, điều hành và triển khai sản xuất – kinh doanh trên toàn hệ thống.

ROX Key cam kết triển khai đồng bộ và nhất quán các biện pháp phòng, chống tham nhũng nhằm bảo đảm mọi hoạt động tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật và các chuẩn mực đạo đức kinh doanh. Việc duy trì môi trường kinh doanh minh bạch không chỉ góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động mà còn củng cố niềm tin, uy tín và vị thế của ROX Key đối với cổ đông, khách hàng, đối tác và cộng đồng.

### Chính sách phòng, chống tham nhũng

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục thực hiện Quy định chống gian lận và hối lộ, áp dụng thống nhất trên toàn bộ hệ thống, bao gồm tất cả người lao động, cán bộ quản lý và Ban Điều hành tại Công ty mẹ và các đơn vị thành viên. Chính sách này quy định rõ các nguyên tắc, trách nhiệm và biện pháp nhằm phòng ngừa, phát hiện và xử lý các hành vi tham nhũng, gian lận và vi phạm đạo đức nghề nghiệp.

Các nội dung trọng tâm của chính sách bao gồm:

- Tuân thủ pháp luật:**  
 Chính sách được xây dựng trên cơ sở Luật Phòng, chống tham nhũng hiện hành và tham chiếu các thông lệ, tiêu chuẩn quốc tế về quản trị doanh nghiệp và đạo đức kinh doanh.
- Công bố và truyền thông nội bộ:**  
 Quy định được phổ biến rộng rãi tới toàn thể người lao động thông qua các kênh truyền thông nội bộ, chương trình đào tạo và cập nhật định kỳ, nhằm nâng cao nhận thức và trách nhiệm tuân thủ trong toàn hệ thống.
- Cơ chế giám sát và tiếp nhận thông tin:**  
 ROX Key duy trì cơ chế giám sát độc lập thông qua bộ phận Thanh tra và Kiểm soát nội bộ, thực hiện kiểm tra, rà soát định kỳ và đột xuất. Các phản ánh, kiến nghị và thông tin liên quan đến hành vi vi phạm được tiếp nhận qua nhiều kênh, bao gồm địa chỉ thư điện tử Thanhtra@rox.vn, bảo đảm tính bảo mật và khách quan trong quá trình xử lý.

## KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục triển khai các hoạt động kiểm soát, rà soát và đánh giá nội bộ định kỳ tại Công ty mẹ và các đơn vị thành viên, phù hợp với quy định nội bộ và các yêu cầu về quản trị doanh nghiệp. Các hoạt động này được thực hiện với sự tham gia của bộ phận Thanh tra, Kiểm soát nội bộ và các đơn vị liên quan.

Kết quả đánh giá cho thấy không ghi nhận trường hợp tham nhũng, hối lộ trong phạm vi rà soát của Công ty trong năm 2025. Kết quả này phản ánh hiệu quả của

việc duy trì và thực thi nhất quán các chính sách phòng, chống tham nhũng, đồng thời thể hiện cam kết của ROX Key trong việc xây dựng và duy trì môi trường kinh doanh minh bạch, liêm chính và tuân thủ.

ROX Key tiếp tục coi công tác phòng, chống tham nhũng là một nội dung trọng yếu trong hệ thống quản trị, làm nền tảng cho sự phát triển bền vững và củng cố niềm tin của cổ đông, đối tác, khách hàng và các bên liên quan trong dài hạn.



# KHỐI GRI 300 – CHỦ ĐỀ MÔI TRƯỜNG

## QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN & NĂNG LƯỢNG

### GRI 302: Năng lượng

#### SẢN LƯỢNG ĐIỆN

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục triển khai các biện pháp quản lý và sử dụng năng lượng hiệu quả trên toàn hệ thống, gắn với chiến lược tối ưu chi phí, nâng cao hiệu suất vận hành và giảm thiểu tác động đến môi trường.

| Chỉ tiêu                       | 2024            | 2025        |
|--------------------------------|-----------------|-------------|
| Kế hoạch kinh doanh            | 40,115 tỷ kWh   | 46,3 tỷ kWh |
| Thực hiện                      | 36,005 tỷ kWh   | 43,1 tỷ kWh |
| Mức chênh lệch so với kế hoạch | Giảm khoảng 10% | Giảm 8,8%   |

#### Đánh giá:

Sản lượng điện thực hiện năm 2025 tăng so với năm 2024, chủ yếu do bổ sung thêm 03 dự án mới vào hệ thống vận hành, làm gia tăng nhu cầu sử dụng điện tại các khu vực quản lý.

Các biện pháp quản lý điện năng được duy trì và tăng cường trong năm 2025 bao gồm:

#### Hệ thống điều hòa không khí

- Bảo trì định kỳ:** Thực hiện bảo dưỡng cục lạnh và cục nóng ngoài trời nhằm duy trì hiệu suất vận hành tối ưu.
- Duy trì nhiệt độ:** Cài đặt nhiệt độ làm mát từ 26°C trở lên trong mùa hè, kết hợp kiểm soát độ ẩm và lưu thông không khí để bảo đảm môi trường làm việc an toàn, lành mạnh.
- Tắt hệ thống:** Toàn bộ hệ thống điều hòa được tắt sau 18h00 hằng ngày, trừ các khu vực có nhu cầu vận hành đặc thù.

#### Hệ thống chiếu sáng

- Sử dụng thiết bị tiết kiệm điện:** Tiếp tục duy trì sử dụng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng.
- Tận dụng ánh sáng tự nhiên:** Khai thác tối đa ánh sáng tự nhiên tại các khu vực có cửa sổ và không gian mở.
- Tắt hệ thống chiếu sáng:** Toàn bộ hệ thống chiếu sáng được tắt sau 17h30 hằng ngày.
- Chiếu sáng ngoài trời:** Các thiết bị chiếu sáng ngoài trời được cài đặt chế độ tắt/bật tự động theo thời gian và mức độ ánh sáng môi trường.



## SẢN LƯỢNG NƯỚC

| Chỉ tiêu        | 2024                      | 2025                      |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Kế hoạch        | 2,92 triệu m <sup>3</sup> | 3,18 triệu m <sup>3</sup> |
| Thực tế sử dụng | 2,64 triệu m <sup>3</sup> | 2,81 triệu m <sup>3</sup> |

#### Đánh giá:

Sản lượng nước sử dụng trong năm 2025 tăng so với năm 2024, phù hợp với xu hướng mở rộng hoạt động khi tăng thêm 03 dự án, dẫn đến nhu cầu sử dụng nước phục vụ sản xuất và vận hành tại các khu công nghiệp gia tăng.

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục thực hiện các biện pháp quản lý và sử dụng nước hiệu quả nhằm hạn chế thất thoát và giảm tác động đến môi trường:

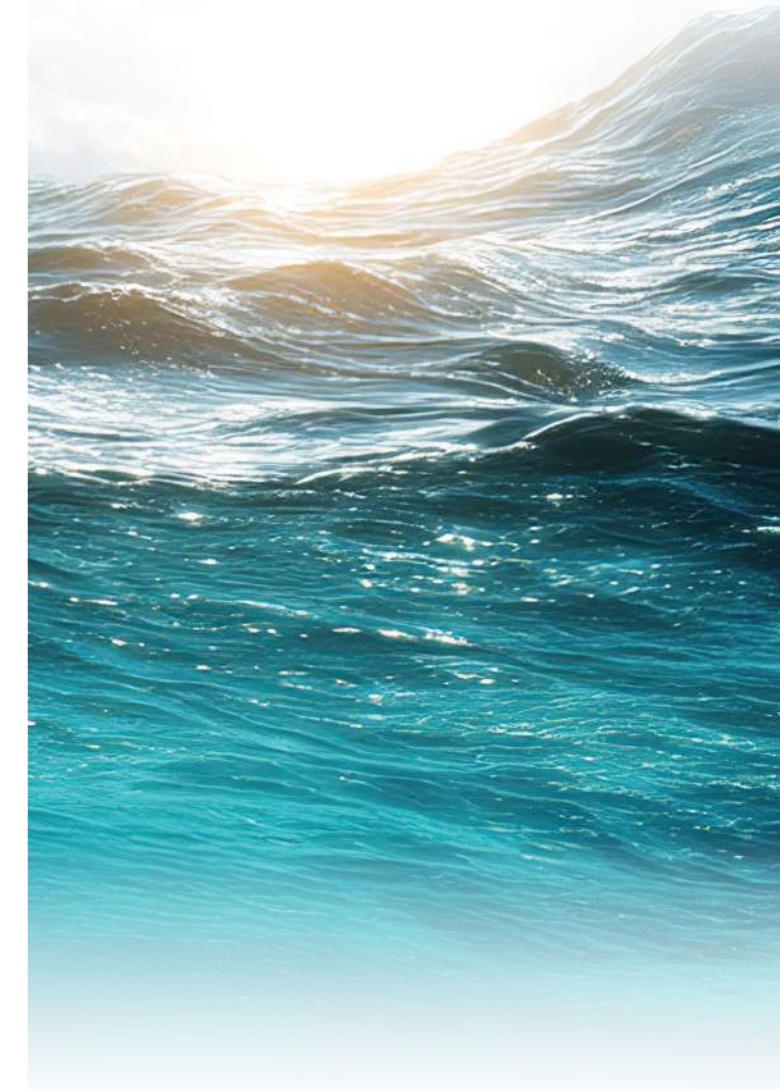
- Kiểm soát lượng tiêu thụ:** Tất cả các khu vực sử dụng nước đều được lắp đặt công tơ đo đếm để theo dõi, kiểm soát và kịp thời phát hiện các bất thường trong quá trình sử dụng.
- Giảm thiểu sử dụng chai nhựa:** Duy trì lắp đặt các bình nước uống chung tại khu vực làm việc và phòng họp, khuyến khích người lao động sử dụng cốc cá nhân.
- Tái sử dụng nước:** Nước sạch được tái sử dụng cho mục đích tưới cây và các nhu cầu phù hợp khác; không sử dụng nước bồn cầu cho mục đích xả rác.

#### GIẤY

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục thúc đẩy văn hóa tiết kiệm và giảm thiểu việc sử dụng giấy trong toàn hệ thống thông qua các hoạt động:

- Giảm in ấn:** Khuyến khích hạn chế in ấn tài liệu, tái sử dụng giấy in một mặt cho các văn bản nội bộ.
- Ứng dụng công nghệ:** Tăng cường sử dụng các phần mềm và nền tảng số để lưu trữ, trao đổi và phê duyệt tài liệu, qua đó giảm nhu cầu sử dụng giấy và không gian lưu trữ vật lý.

Những nỗ lực trong quản lý năng lượng, nước và tài nguyên giấy thể hiện cam kết của ROX Key trong việc sử dụng tài nguyên hiệu quả và bền vững, góp phần giảm thiểu tác động môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu và đồng hành cùng mục tiêu phát thải ròng bằng 0 (Net Zero) trước năm 2050 theo định hướng của Chính phủ Việt Nam.



# CHẤT THẢI & PHÁT THẢI

## BỐI CẢNH & ĐỊNH HƯỚNG ESG

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững theo các tiêu chuẩn ESG, từ năm 2022 đến 2025 các khu công nghiệp do IMC quản lý và vận hành đã từng bước triển khai các kế hoạch **xanh hóa khu công nghiệp thuộc hệ sinh thái ROX**.

Các chương trình tập trung vào giảm phát thải, tối ưu sử dụng năng lượng, quản lý chất thải và thúc đẩy mô hình khu công nghiệp xanh – cộng sinh công nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả môi trường và tạo giá trị bền vững cho cộng đồng doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

## GRI 303: Nước & Nước thải

Nước là nguồn tài nguyên thiết yếu, có vai trò quan trọng trong các dự án do ROX Key quản lý và vận hành. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục ưu tiên sử dụng nước hiệu quả, bảo đảm chất lượng nguồn nước và tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các quy định và hướng dẫn sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả được áp dụng thống nhất đối với cư dân, khách thuê và các đối tác trong toàn hệ thống.

### Quản lý nước thải

ROX Key tiếp tục triển khai quy trình quản lý nước thải bài bản, kết hợp đầu tư và vận hành các công nghệ xử lý phù hợp nhằm bảo đảm nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

### Tại khu dân cư và dự án bất động sản

ROX Key áp dụng công nghệ sinh học (bùn hoạt tính) trong xử lý nước thải sinh hoạt. Chất lượng nước thải sau xử lý được kiểm soát và bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn pháp luật hiện hành, bao gồm:

- **QCVN 14:2008/BTNMT** – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- **QCTĐHN 02:2014/BTNMT** – Quy chuẩn kỹ thuật về nước thải công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội (áp dụng đối với các dự án liên quan).



### Hoạt động quản lý nước thải tại các Khu công nghiệp (KCN)

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục phối hợp với **IMC – đơn vị chuyên môn trong quản lý và vận hành hệ thống xử lý nước thải**, triển khai công tác xử lý nước thải tại các khu công nghiệp theo quy trình thống nhất và kiểm soát chặt chẽ. Các hoạt động chính bao gồm:

- **Vận hành hệ thống trạm xử lý nước thải công nghiệp** tại các KCN, áp dụng công nghệ hóa lý kết hợp vi sinh, phù hợp với đặc thù nước thải từng khu.
- **Chuẩn hóa quy trình vận hành:** Duy trì và áp dụng các bộ quy trình xử lý nước thải công nghiệp nhằm đảm bảo tính nhất quán, an toàn và hiệu quả trong toàn hệ thống.

Thông qua các biện pháp quản lý nước và nước thải nêu trên, ROX Key thể hiện cam kết **sử dụng tài nguyên nước có trách nhiệm**, giảm thiểu tác động đến môi trường và đồng hành cùng mục tiêu phát triển bền vững tại các địa phương nơi Công ty hoạt động.

## GRI 305: Phát thải

### Phương tiện & hệ thống kỹ thuật

ROX Key triển khai các giải pháp tối ưu năng lượng trong hạ tầng vận hành khu công nghiệp. Một trong những giải pháp trọng tâm là chương trình thay thế dần hệ thống chiếu sáng bằng đèn LED, qua đó giúp tiết giảm khoảng 5% chi phí năng lượng mỗi năm. Trung bình mỗi năm khoảng 200 bóng đèn sợi đốt được thay thế bằng đèn LED, góp phần giảm tiêu thụ điện năng và giảm phát thải gián tiếp từ hoạt động vận hành.

### Không gian xanh trong khu công nghiệp

Xanh hóa hạ tầng là một trong những định hướng quan trọng trong chiến lược ESG của IMC. Trong giai đoạn 2022–2025, hơn 100 ha diện tích cây xanh đã được phát triển thông qua hình thức hợp tác với các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất trồng cây xanh tại các khu công nghiệp như:

- Khu công nghiệp Thạch Thất
- Khu công nghiệp Tân Trường
- Khu công nghiệp Đồng Văn II

Tổng diện tích cây xanh, giao thông, khu kỹ thuật và hạ tầng xã hội dùng chung trong các khu công nghiệp đạt tối thiểu 25%, góp phần cải thiện môi trường sinh thái và giảm hiệu ứng nhiệt trong khu công nghiệp.

Song song với đó, IMC cũng triển khai các chương trình trồng cây bổ sung nhằm gia tăng độ phủ xanh trong khu công nghiệp, bao gồm:

- Trồng mới hơn 1.000 cây đô thị
- Trồng thay thế trên 3.000 cây keo dọc các tuyến đường nội bộ



## CHƯƠNG TRÌNH ROX GREEN & NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO

IMC tích cực hỗ trợ các doanh nghiệp trong khu công nghiệp chuyển đổi sang nguồn năng lượng tái tạo, đặc biệt thông qua mô hình điện mặt trời áp mái.

Một số doanh nghiệp tiêu biểu đã triển khai hệ thống điện mặt trời với công suất đáng kể:

- Tinh Lợi: ~1,9 MW
- An Phát: ~1,2 MW
- Brother: ~270 kW
- Trường Phú: ~990 kW
- Kuroda Kagaku: ~1,6 MW
- Vân Hồ: ~1 MW
- Ngọc Nghĩa: ~1,2 MW
- US Masterbatch: ~0,64 MW
- AP: ~1,5 MW

Các hoạt động này góp phần thúc đẩy chuyển dịch năng lượng sạch trong khu công nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận các tiêu chuẩn xanh và tín chỉ môi trường.

### KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025

Trong năm 2025, ROX Key không ghi nhận các hành vi vi phạm liên quan đến pháp luật và quy định về bảo vệ môi trường.

Các biện pháp kiểm soát phát thải tiếp tục được triển khai hiệu quả, góp phần hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

### CAM KẾT CỦA ROX KEY

ROX Key xác định bảo vệ môi trường là trách nhiệm chung của toàn thể cán bộ nhân viên và các đơn vị thành viên. Trong năm 2025 và các năm tiếp theo, Công ty cam kết tiếp tục:

- Nâng cao hiệu quả kiểm soát phát thải trong hoạt động vận hành và kinh doanh.
- Tích cực tham gia các hội thảo chuyên đề ESG, Khuyến khích các sáng kiến xanh và hành vi thân thiện với môi trường trong toàn hệ thống.
- Đồng hành cùng các mục tiêu phát triển xanh, góp phần hướng tới tương lai bền vững cho cộng đồng và xã hội.

**Gri 306: Chất Thải**

Trong quá trình vận hành và cung cấp dịch vụ, các hoạt động của ROX Key phát sinh chất thải ở nhiều khâu khác nhau, có thể tạo ra tác động nhất định đến môi trường và cộng đồng. Nhận thức rõ trách nhiệm của doanh nghiệp trong việc giảm thiểu các tác động này, ROX Key xác định quản lý và xử lý chất thải là một nội dung trọng tâm trong chiến lược phát triển bền vững năm 2025.

Trong năm 2025, ROX Key tiếp tục triển khai đồng bộ các giải pháp quản lý chất thải theo hướng giảm thiểu – phân loại – thu gom và xử lý hiệu quả, góp phần nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong toàn hệ thống.

**1. Giảm thiểu chất thải**

ROX Key triển khai hệ thống kiểm soát môi trường nhằm đảm bảo các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tuân thủ các quy định về môi trường. Các giải pháp bao gồm:

- Đầu tư trạm quan trắc di động để giám sát nước thải của doanh nghiệp.
- Hướng dẫn doanh nghiệp kiểm soát chất lượng nước thải trước khi xả ra hệ thống xử lý chung.
- Thực hiện quan trắc khí thải định kỳ theo quy định.

**2. Phân loại rác thải và thu gom chất thải**

Các hoạt động quản lý chất thải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, bao gồm:

- Phân loại chất thải tại nguồn
- Lưu trữ và vận chuyển chất thải theo quy trình chuẩn
- Hợp tác với các đơn vị xử lý chất thải được cấp phép

**3. Thúc đẩy cộng sinh công nghiệp**

ROX Key cũng tham gia các hội thảo và chương trình về ESG và chuyển đổi xanh, đồng thời xây dựng các giải pháp chia sẻ thông tin giữa các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

Việc kết nối và chia sẻ dữ liệu vận hành giúp thúc đẩy các hoạt động cộng sinh công nghiệp, qua đó tối ưu sử dụng tài nguyên, giảm phát sinh chất thải và nâng cao hiệu quả môi trường trong toàn khu công nghiệp.



**KẾT QUẢ 2025 & CAM KẾT**

Thông qua các chương trình xanh hóa và quản lý môi trường, các khu công nghiệp do ROX Key vận hành đang từng bước chuyển đổi theo định hướng khu công nghiệp xanh và phát triển bền vững.

Trong giai đoạn tiếp theo, ROX Key tiếp tục:

- Mở rộng các chương trình giảm phát thải và tiết kiệm năng lượng
- Thúc đẩy chuyển đổi năng lượng tái tạo trong khu công nghiệp
- Tăng cường quản lý chất thải và bảo vệ môi trường
- Phát triển mô hình khu công nghiệp xanh – cộng sinh công nghiệp nhằm góp phần xây dựng hệ sinh thái khu công nghiệp bền vững.



## KHỐI GRI 400 – CHỦ ĐỀ XÃ HỘI

### PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

#### GRI 401 – Việc làm:

#### Tổng quan

Tại ROX Key, nguồn nhân lực được xác định là nền tảng cốt lõi cho chiến lược tăng trưởng bền vững. Năm 2025, Công ty tiếp tục đầu tư toàn diện vào tuyển dụng, đãi ngộ, phát triển nghề nghiệp và xây dựng môi trường làm việc công bằng – minh bạch – gắn kết.

“**NHÂN SỰ LÀ TRUNG TÂM, ĐƯỢC ĐẦU TƯ LIÊN TỤC ĐỂ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.**”

#### Quy mô nhân sự

- Duy trì lực lượng lao động ổn định, đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh và nâng cao chất lượng dịch vụ.
- Cơ cấu nhân sự đa dạng theo giới tính, độ tuổi và lĩnh vực chuyên môn, phù hợp với mô hình doanh nghiệp đa ngành.

#### Tuyển dụng

- Hơn 500 nhân sự được tuyển dụng trong năm 2025, phản ánh tốc độ tăng trưởng và sức hút thương hiệu nhà tuyển dụng ROX Key.
- Quy trình tuyển dụng công khai – minh bạch – không phân biệt giới tính, tôn giáo, vùng miền.
- Ưu tiên nhân sự có kinh nghiệm chuyên môn, đồng thời khuyến khích tuyển dụng nội bộ và giới thiệu ứng viên từ CBNV.

#### Lương thưởng & phúc lợi

- Chính sách lương, thưởng gắn với kết quả công việc và giá trị đóng góp.
- Hệ thống phúc lợi toàn diện:
  - Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế
  - Khám sức khỏe định kỳ
  - Chương trình bảo hiểm ROX Key Care
  - Nghỉ phép theo thâm niên, sinh nhật, hoạt động gắn kết nội bộ
  - Chính sách vay ưu đãi từ đối tác chiến lược

#### Bình đẳng giới

- Cơ hội tuyển dụng, đào tạo, thăng tiến bình đẳng cho mọi giới.
- Không có sự phân biệt đối xử trong chính sách nhân sự và đãi ngộ.

#### Cam kết nhân sự

- ROX Key cam kết xây dựng môi trường làm việc nơi mỗi cá nhân được tôn trọng, phát triển đúng năng lực và đồng hành lâu dài cùng doanh nghiệp.



### CHĂM SÓC & PHÁT TRIỂN ĐỘI NGŨ NHÂN TÀI

#### GRI 404 – Đào tạo

#### Định hướng đào tạo 2025

- ROX Key triển khai chiến lược đào tạo lấy con người làm trung tâm, tập trung phát triển:
  - Năng lực lãnh đạo & quản trị
  - Năng lực số & ứng dụng công nghệ
  - Chuẩn hóa nghiệp vụ theo từng khối chức năng
  - Văn hóa học tập liên tục

#### Kết quả đào tạo nổi bật

- 33 bộ tài liệu đào tạo được xây dựng và chuẩn hóa theo khung năng lực từng đơn vị
- 235 khóa đào tạo tập trung, 8.478 lượt CBNV tham dự
- 2.177 khóa đào tạo OJT, 11.027 lượt CBNV tham dự
- Ứng dụng đa dạng hình thức: Đào tạo trực tuyến (E-learning), Đào tạo tại chỗ (On-the-job Training), Hội thảo (workshop), Đào tạo với huấn luyện viên (mentoring/coaching)

#### Chứng chỉ & chương trình chuyên sâu

- Đào tạo chuyên môn theo chuẩn pháp luật, ESG, vận hành, an toàn lao động
- Các chương trình nâng cao năng lực số, dữ liệu, AI, quản trị rủi ro
- Phát triển đội ngũ giảng viên nội bộ, kết hợp chuyên gia bên ngoài

#### Chương trình đào tạo nội bộ tiêu biểu

- Diễn đàn Lãnh đạo ROX
- Data-driven Leadership
- Roxizen Mindset
- Talent Gen – Phát triển cán bộ kế cận
- Đào tạo chuyên môn FM, an ninh, kỹ thuật, CSKH

“**HỢP LỰC TỪ ĐỘI NGŨ NHÂN TÀI ĐỂ PHÁT TRIỂN BẰNG TRI THỨC VÀ CÔNG NGHỆ.**”

# PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

*Nguồn nhân lực được xác định là một trong những yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển bền vững của ROX Key. Do đó, Công ty không ngừng hoàn thiện chính sách đãi ngộ nhằm thu hút, phát triển và giữ chân nhân tài, đồng thời đẩy mạnh công tác đào tạo, đặc biệt là đào tạo chuyên môn, nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự và đáp ứng các tiêu chuẩn dịch vụ trong nước và quốc tế.*

## CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

- ROX Key chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự cả về số lượng và chất lượng, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn cho từng vị trí công việc. Trong bối cảnh thị trường lao động cạnh tranh cao, năm 2025 Công ty đã tuyển dụng thành công hơn 500 nhân sự, phản ánh tốc độ mở rộng hoạt động và sức hấp dẫn thương hiệu tuyển dụng trên thị trường.
- Chính sách tuyển dụng của ROX Key được xây dựng theo các nguyên tắc:
  - **Công khai, minh bạch:** Thông tin tuyển dụng được đăng tải trên đa dạng kênh như các nền tảng tuyển dụng, mạng xã hội và hệ thống truyền thông nội bộ;
  - **Đúng người - đúng việc:** Tuyển chọn ứng viên phù hợp với yêu cầu vị trí, đảm bảo bố trí công việc theo đúng mô tả nhằm phát huy tối đa năng lực cá nhân;
  - **Bình đẳng, không phân biệt đối xử:** Áp dụng thống nhất các quy trình, tiêu chuẩn và chính sách đãi ngộ, không phân biệt giới tính, tôn giáo hay vùng miền;
  - **Ưu tiên nhân sự có kinh nghiệm:** Tập trung thu hút nguồn lao động có chuyên môn phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong từng giai đoạn;
  - **Khuyến khích tuyển dụng nội bộ:** Áp dụng chính sách thưởng đối với cán bộ nhân viên giới thiệu ứng viên phù hợp;
  - **Tuyển dụng không thu phí:** Ứng viên không phải chi trả bất kỳ khoản phí nào trong quá trình tham gia tuyển dụng tại ROX Key.

## CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

- ROX Key xác định công tác đánh giá, quy hoạch và phát triển nhân sự theo lộ trình nghề nghiệp là một trong những trọng tâm trong chiến lược nhân sự tổng thể. Thông qua các chính sách và hoạt động triển khai thực tiễn, Công ty hướng tới xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, nơi mỗi cán bộ nhân viên (CBNV) được tạo điều kiện phát huy năng lực, được ghi nhận xứng đáng và phát triển lộ trình nghề nghiệp gắn liền với sự phát triển chung của doanh nghiệp.

### • Các hoạt động trọng tâm bao gồm:

- **Hoàn thiện và áp dụng khung năng lực:** Thường xuyên cập nhật hệ thống khung năng lực cho từng vị trí, đồng thời duy trì đánh giá định kỳ nhằm phục vụ công tác tuyển dụng, đánh giá năng lực và quy hoạch, bổ nhiệm nhân sự;
- **Phát triển theo lộ trình nghề nghiệp:** Căn cứ trên kết quả đánh giá năng lực, ROX Key xây dựng và triển khai các chương trình đào tạo phù hợp cho từng nhóm nhân sự, đặc biệt là đội ngũ quản lý và nhân sự kế cận;
- **Đẩy mạnh nguồn nhân lực nội bộ:** Thực hiện hiệu quả công tác luân chuyển, quy hoạch và bổ nhiệm nhân sự nội bộ, từng bước thay thế nhu cầu tuyển dụng từ bên ngoài đối với các vị trí quản lý;
- **Xây dựng đội ngũ kế cận (F1):** Tổ chức đánh giá năng lực định kỳ nhằm phát hiện, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự kế cận cho các vị trí quản lý trong tương lai.

### • KẾT QUẢ NĂM 2025

- Trong năm 2025, với việc triển khai đồng bộ hệ thống khung năng lực và lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng, ROX Key đã đạt được những kết quả tích cực:

- Thu hút hiệu quả nguồn nhân lực chất lượng cao;
- Gia tăng tỷ lệ bổ nhiệm nội bộ cho các vị trí quản lý cấp trung và cấp cao;
- Nâng cao chất lượng đội ngũ thông qua các chương trình đào tạo và phát triển chuyên sâu.

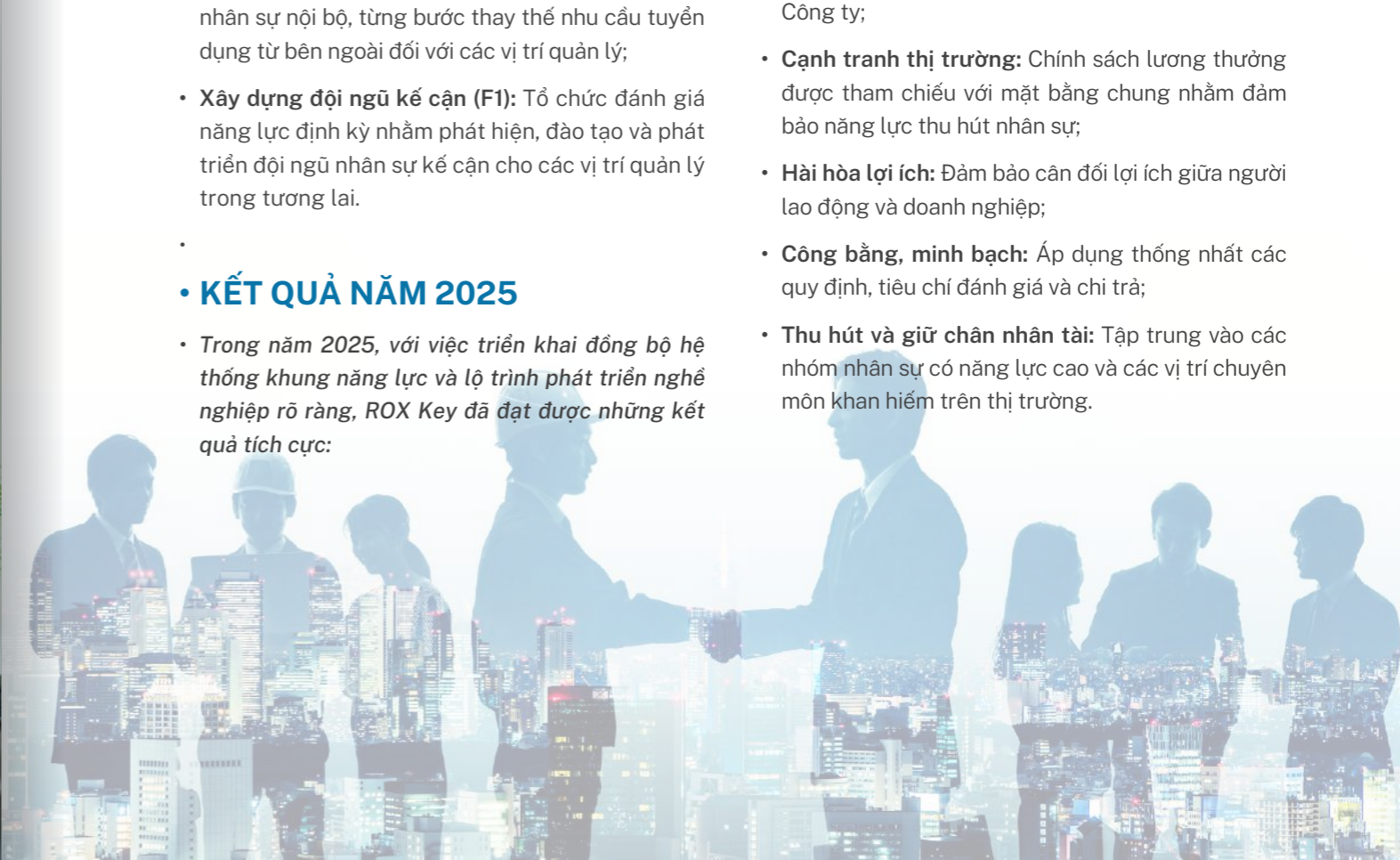
Những kết quả này khẳng định cam kết của ROX Key trong việc tạo điều kiện để mỗi cá nhân phát huy tối đa tiềm năng, đồng thời đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của doanh nghiệp

## CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

Chính sách lương thưởng và phúc lợi tại ROX Key được xây dựng trên nguyên tắc đảm bảo tính cạnh tranh, công bằng và gắn liền với hiệu quả công việc, qua đó góp phần thu hút, giữ chân và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.

### Nguyên tắc xây dựng chính sách

- **Gắn với hiệu quả công việc:** Thu nhập của CBNV được thiết kế dựa trên kết quả thực hiện công việc và mức độ đóng góp vào hoạt động kinh doanh của Công ty;
- **Cạnh tranh thị trường:** Chính sách lương thưởng được tham chiếu với mặt bằng chung nhằm đảm bảo năng lực thu hút nhân sự;
- **Hài hòa lợi ích:** Đảm bảo cân đối lợi ích giữa người lao động và doanh nghiệp;
- **Công bằng, minh bạch:** Áp dụng thống nhất các quy định, tiêu chí đánh giá và chi trả;
- **Thu hút và giữ chân nhân tài:** Tập trung vào các nhóm nhân sự có năng lực cao và các vị trí chuyên môn khan hiếm trên thị trường.



## HỆ THỐNG LƯƠNG THƯỜNG VÀ ĐÃI NGỘ



• ROX Key triển khai hệ thống đãi ngộ toàn diện, bao gồm:

### 1. Lương và thưởng

- **Thưởng kinh doanh:** Tạm ứng hàng tháng theo doanh thu thuần của tháng liền kề trước đó và quyết toán vào cuối năm dựa trên kết quả kinh doanh cả năm;
- **Thưởng hiệu suất:** Căn cứ vào kết quả hoạt động của đơn vị và mức độ hoàn thành công việc của cá nhân;
- **Thưởng khác:** Bao gồm thưởng đột xuất, thưởng dự án và các khoản thưởng theo thành tích đặc biệt.

### 2. Phụ cấp và hỗ trợ

- **Phụ cấp công việc:** Áp dụng theo đặc thù vị trí như phụ cấp kiêm nhiệm, điều động;
- **Hỗ trợ công việc:** Bao gồm hỗ trợ đi lại, điện thoại, ăn ca tùy theo tính chất công việc.

### 3. Chế độ bảo hiểm và trợ cấp

- **Bảo hiểm bắt buộc:** Thực hiện đầy đủ các chế độ Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế theo quy định;
- **Trợ cấp:** Bao gồm trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất

việc làm theo quy định của pháp luật;

• **Bảo hiểm phúc lợi mở rộng:** Triển khai chương trình bảo hiểm dành cho CBNV và người thân (ROX Key Care).

### 4. Chăm sóc sức khỏe và đời sống

- **Khám sức khỏe định kỳ:** Tổ chức 01 lần/năm, riêng một số vị trí đặc thù được khám 02 lần/năm;
- **Chế độ nghỉ phép:** Nghỉ phép năm và nghỉ tăng thêm theo thâm niên làm việc;
- **Phúc lợi cá nhân:** Nghỉ sinh nhật, cấp phát đồng phục cho CBNV.

### 5. Hoạt động gắn kết nội bộ

- **Teambuilding và sự kiện nội bộ:** Tổ chức thường niên nhằm tăng cường sự gắn kết;
- **Chương trình dành cho CBNV nữ:** Tổ chức các hoạt động và quà tặng nhân dịp 8/3 và 20/10.

### 6. Chính sách hỗ trợ tài chính

- **Vay ưu đãi:** CBNV được tiếp cận các chương trình vay với điều kiện ưu đãi thông qua đối tác của ROX Key như MSB và Tập đoàn ROX.

## CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

### Bối cảnh và mục tiêu năm 2025

- Năm 2025, ROX Key Holdings triển khai chiến lược đào tạo theo định hướng lấy con người làm trung tâm, tập trung phát triển năng lực số, năng lực lãnh đạo và chuẩn hóa nghiệp vụ nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và củng cố lợi thế cạnh tranh.
- Hệ sinh thái đào tạo được số hóa toàn diện, hướng tới mô hình học tập liên tục với sự tham gia của đội ngũ giảng viên nội bộ và các đối tác uy tín. Đây là nền tảng quan trọng giúp Công ty sẵn sàng cho quá trình mở rộng quy mô, nâng chuẩn dịch vụ và tăng cường ứng dụng công nghệ trong vận hành.
- Trong năm, ROX Key tập trung triển khai đào tạo theo 4 nhóm trọng tâm:
  - Phát triển lãnh đạo và năng lực quản trị;
  - Nâng cao năng lực số và ứng dụng công nghệ;
  - Chuẩn hóa nghiệp vụ theo từng khối chức năng;
  - Xây dựng văn hóa học tập nội bộ.

### Kết quả triển khai năm 2025

Các chương trình đào tạo trong năm được thiết kế nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự có chuyên môn cao, linh hoạt trong ứng dụng công nghệ và gắn kết bền vững với tổ chức, tạo nền tảng cho sự phát triển dài hạn của ROX Key.

### Kết quả nổi bật:

- Hoàn thiện hệ thống tài nguyên đào tạo: Xây mới và chuẩn hóa hệ thống quản lý đào tạo cùng 33 bộ tài liệu theo khung năng lực của từng đơn vị;
- Đào tạo tập trung (offline/online): Triển khai 235 khóa học với 8.478 lượt CBNV tham dự, bao gồm các nội dung hội nhập, kỹ năng mềm và chuyên môn nghiệp vụ;
- Đào tạo tại chỗ (OJT): Tổ chức 2.177 khóa học với 11.027 lượt CBNV tham dự, tập trung vào quy trình vận hành (SOP), quy định và hướng dẫn chuyên môn tại đơn vị.



**Các giải pháp ứng biến kịp thời**

ROX Key áp dụng các giải pháp sáng tạo nhằm đáp ứng nhu cầu đào tạo như sau:

|   |  |
|---|--|
| <b>Đầu tư ngân sách đào tạo</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tập trung các chương trình chuyên sâu theo đặc thù vị trí, nâng cao năng lực thực hành và trải nghiệm thực tế.</li> </ul>   |
| <b>Phát triển đội ngũ giảng viên nội bộ</b>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tận dụng đội ngũ cán bộ quản lý (CBQL) có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn làm giảng viên nội bộ để bồi dưỡng năng lực dẫn giảng</li> <li>Có chế độ thù lao, ghi nhận đóng góp hợp lý để khuyến khích CBNV tham gia đào tạo nội bộ.</li> <li>Kết hợp với các chuyên gia/đối tác uy tín để cung cấp nội dung đào tạo chuyên sâu.</li> </ul>  |
| <b>Đa dạng hóa hình thức đào tạo: Trực tiếp/Trực tuyến và On-the-job Training</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Đào tạo trực tuyến (E-learning): Phù hợp để cung cấp kiến thức cơ bản và chuyên môn.</li> <li>Đào tạo tại chỗ (On-the-job Training): Đào tạo thực hành, trực tiếp tại nơi làm việc.</li> <li>Workshop và hội thảo: Tập trung vào kỹ năng mềm và giải quyết các tình huống thực tế.</li> <li>Mentoring/Coaching: Áp dụng cho các chương trình nâng cao, giúp phát triển cá nhân hóa.</li> <li>Sử dụng công nghệ LMS học trực tuyến, xây dựng thư viện trực tuyến giúp nhân viên có thể học tập mọi lúc, mọi nơi, xây dựng văn hóa học tập trọn đời.</li> </ul>   |
| <b>Đa dạng hóa nội dung đào tạo phù hợp với từng vị trí công việc</b>             | <p><b>Phát triển kỹ năng lãnh đạo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Phát triển tư duy chiến lược trong việc tích hợp công nghệ và đổi mới sáng tạo.</li> <li>Xây dựng văn hóa doanh nghiệp phù hợp với xu hướng số hóa và tăng trưởng bền vững.</li> <li>Tăng cường năng lực lãnh đạo, đặc biệt trong bối cảnh thay đổi lớn..</li> </ul> <p><b>Đào tạo kỹ năng mềm và chuyên môn nghiệp vụ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Đào tạo hội nhập (Onboarding): Giúp nhân viên mới làm quen với văn hóa công ty và các lĩnh vực hoạt động.</li> <li>Ứng dụng công nghệ trong công việc: Cung cấp các khóa học về CRM, phần mềm quản lý khách sạn và bất động sản.</li> <li>Kỹ năng giao tiếp và làm việc nhóm: Đào tạo để tăng cường sự phối hợp hiệu quả giữa các phòng ban.</li> </ul> <p><b>Đào tạo nâng cao chuyên môn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Quản lý dự án, tài chính và ra quyết định chiến lược.</li> <li>Kỹ năng kinh doanh và bán chéo (cross-selling).</li> <li>Lãnh đạo trong thời kỳ chuyển đổi số, bao gồm ứng dụng dữ liệu và AI vào quản lý.</li> </ul> <p><b>Cử nhân viên đi đào tạo nâng cao chuyên môn</b>, các khóa học trong và ngoài nước nhằm nâng cao trình độ và mở rộng tầm nhìn.</p> |

Danh mục chương trình đào tạo theo nhóm đối tượng:

- 1. Phát triển Lãnh đạo (Leadership Development)**
    - Diễn đàn Lãnh đạo 01 – Dẫn dắt bản thân
    - Diễn đàn Lãnh đạo 02 – Dẫn dắt đội ngũ
    - Diễn đàn Lãnh đạo 03 – Dẫn dắt kinh doanh
    - Hình ảnh & phong thái lãnh đạo
    - Data-Driven Leadership
    - Xây dựng chiến lược BSC-KPI
    - Finance for Non-Finance
  - 2. Chương trình đào tạo nền tảng**
    - Hội nhập (Onboarding)
    - Ứng dụng công nghệ: CRM, FM
    - Đào tạo chuyên môn theo quy định pháp luật
  - 3. Phát triển Nhân sự Tiềm năng**
    - Chuyên gia FM
    - Chương trình phát triển đội ngũ Cán bộ quản lý
- nhân sự kế cận – Talent Gen
  - Chương trình phát triển cán bộ tiềm năng (Kỹ sư trưởng, Trưởng phòng CSKH/Kỹ thuật/Lễ tân)
  - Chương trình phát triển đội ngũ An ninh (Đội trưởng/Ca trưởng)
- Giá trị mang lại cho ROX Key Holdings**
- Nâng cao năng lực lõi và khả năng ứng dụng công nghệ của đội ngũ.
  - Chuẩn hóa quy trình, chất lượng dịch vụ trên toàn hệ thống.
  - Tăng cường nội lực lãnh đạo và xây dựng nhân sự kế thừa.
  - Góp phần củng cố lợi thế cạnh tranh và hỗ trợ chiến lược mở rộng thị trường



Các chương trình đào tạo tập trung năm 2025

| STT | Chương trình đào tạo   |
|-----|--|
| 1   | Hội nhập môi trường ROX  |
| 2   | Hội nhập ROX Key Holdings  |
| 3   | Roxizen mindset  |
| 4   | Workshop ROXIZEN Mindset Sống đẹp - Sống chất - Sống sang                        |
| 5   | Diễn đàn 03 - Dẫn dắt Kinh doanh   |
| 6   | Diễn đàn 1 - Dẫn dắt bản thân  |
| 7   | Diễn đàn 2 - Dẫn dắt đội nhóm  |
| 8   | Chương trình chuyển giao cho Giảng viên nội bộ                                   |
| 9   | Train The Trainer  |
| 10  | Xây dựng chiến lược BSC-KPI  |
| 11  | Xây dựng hình ảnh và phong thái lãnh đạo   |
| 12  | Mô hình ngành dọc. Hiểu đúng - phối hợp hiệu quả                                 |
| 13  | Data-Driven Leadership   |
| 14  | Sử dụng báo cáo và DASHBOARD trong công tác quản trị, điều hành                  |
| 15  | Finance for Non-Finance  |
| 16  | Trà chiều cùng ROX Leaders   |
| 17  | Nhạc Hàn lâm số 02   |
| 18  | Kỹ năng bán hàng nâng cao  |
| 19  | Kỹ năng lập kế hoạch   |
| 20  | Kỹ năng quản lý đội nhóm   |
| 21  | Kỹ năng quan sát và báo cáo  |
| 22  | Kỹ năng Sơ cấp cứu căn bản   |
| 23  | Kỹ năng thuyết trình nâng cao  |
| 24  | Kỹ năng xử lý tình huống   |
| 25  | Kỹ năng xử lý tình huống và ra quyết định  |
| 26  | Lập kế hoạch & dẫn dắt đội nhóm  |
| 27  | Agile Foundation   |
| 28  | AWS Sysops Administrator   |
| 29  | Báo cáo Phát triển bền vững với Bản cập nhật Tiêu chuẩn GRI 2021 (GRI Certified) |
| 30  | Blockchain for finance and banking   |
| 31  | Bồi dưỡng kiến thức Môi giới Bất động sản  |
| 32  | Các quy định của pháp luật về môi trường, Bất động sản                           |
| 33  | Closing ceremony   |
| 34  | CPTS - Kiểm thử xâm nhập   |
| 35  | Đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ Quản lý vận hành nhà chung cư                      |
| 36  | Đào tạo cơ bản về ESG, chuyển đổi xanh cho Khu công nghiệp                       |
| 37  | Đào tạo nghiệp vụ an ninh  |
| 38  | Đào tạo nghiệp vụ bảo vệ   |

| STT | Chương trình đào tạo  |
|-----|---|
| 39  | Đào tạo nghiệp vụ Kiểm soát chất lượng dịch vụ  |
| 40  | Đào tạo nghiệp vụ kỹ thuật tòa nhà  |
| 41  | Đào tạo nhận thức Phase A   |
| 42  | Đào tạo nhận thức Phase B   |
| 43  | Đào tạo nhận thức Phase C   |
| 44  | Hướng dẫn sử dụng người dùng Phase A  |
| 45  | Hướng dẫn sử dụng người dùng Phase B  |
| 46  | Hướng dẫn sử dụng người dùng Phase C  |
| 47  | Đào tạo Phòng cháy chữa cháy  |
| 48  | Đào tạo Quy trình vận hành phối hợp giữa các phòng ban  |
| 49  | Đào tạo tiếp nhận, quản lý và bàn giao tài sản  |
| 50  | Huấn luyện An toàn điện   |
| 51  | Huấn luyện An toàn hóa chất   |
| 52  | Huấn luyện An toàn lao động, vệ sinh lao động   |
| 53  | Hướng dẫn AI cơ bản   |
| 54  | Hướng dẫn chuẩn bị hồ sơ Claim Bảo hiểm   |
| 55  | Hướng dẫn quy trình Lựa Chọn Nhà Thầu Và Ký HĐ Tạm Ứng TQT Trong Xây Dựng   |
| 56  | Kê khai thuế hộ kinh doanh cá thể   |
| 57  | Nâng tầm chất lượng dịch vụ   |
| 58  | Nghiệp vụ đấu thầu cơ bản   |
| 59  | Nghiệp vụ đấu thầu nâng cao   |
| 60  | Nhận diện và Báo cáo sự kiện rủi ro trên OMRS   |
| 61  | Phân tích dữ liệu với Power BI và công cụ hỗ trợ thu thập dữ liệu   |
| 62  | Quản trị công việc tại mục tiêu dự án   |
| 63  | Quản trị trong công tác vận hành và hồ sơ pháp lý   |
| 64  | Quy trình Quản lý sự kiện rủi ro, tổn thất; Quy trình Mua sắm & Quản lý bảo hiểm; Quy trình quản lý rủi ro danh tiếng |
| 65  | Quy trình tiến kiểm Hợp đồng mua vào và hồ sơ tạm ứng/ thanh toán   |
| 66  | Quy trình xử lý phát sinh trong thi công xây dựng   |
| 67  | Tác phong hình ảnh và Kỹ năng giao tiếp   |
| 68  | Tổ chức dữ liệu hiệu quả trong vận hành và báo cáo  |
| 69  | Tổ chức Dữ liệu trong Vận hành và báo cáo   |
| 70  | Tổng hợp phân tích báo cáo  |
| 71  | Tổng quan về mục tiêu dự án; Chức năng nhiệm vụ của Đội trưởng  |
| 72  | Trải nghiệm khách hàng  |
| 73  | Trợ lý AI đặc lực. Hỏi đúng - Copilot làm tốt   |
| 74  | Truyền thông Văn hóa Quản lý rủi ro   |
| 75  | Tư duy dịch vụ  |
| 76  | Tư duy kinh doanh dịch vụ nhân sự   |
| 77  | Tư duy thiết kế   |
| 78  | Ứng dụng AI trong Marketing & Truyền thông  |
| 79  | Workshop Quản trị hệ thống  |
| 80  | Xây dựng và kiểm soát ngân sách   |



# HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG & XÃ HỘI

Song song với các hoạt động nội bộ, ROX Key cũng triển khai các chương trình trách nhiệm xã hội thông qua sáng kiến ROX Share, tiêu biểu như dự án “Cùng em đến trường – Chia sẻ yêu thương” tại các địa bàn miền núi, hỗ trợ học sinh thông qua học bổng, tập vở, sách thiếu nhi và cải thiện cơ sở vật chất trường học.

Bên cạnh đó, ROX Key còn triển khai xây dựng nhà tình thương cho các hộ gia đình khó khăn tại Lào Cai và tổ chức chương trình hiến máu nhân đạo “Giọt Thương 2025”, thu hút đông đảo cán bộ nhân viên tham gia.

**ROX Key tạo giá trị chia sẻ lâu dài cùng cộng đồng.**

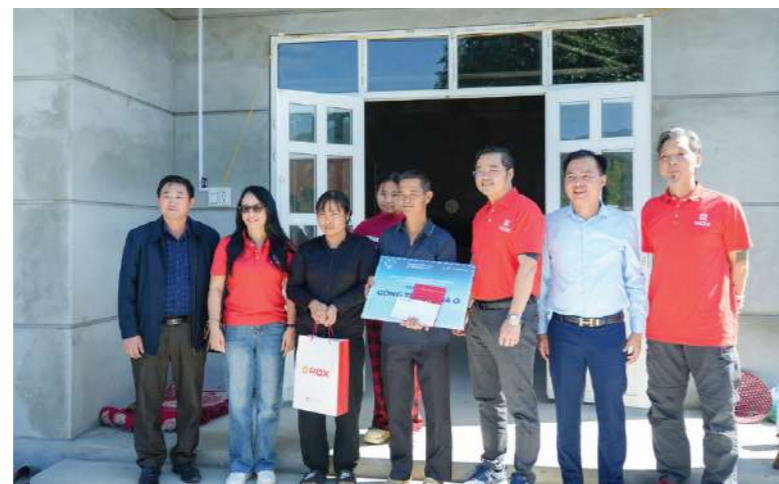
## CÁC CHƯƠNG TRÌNH CỘNG ĐỒNG NỔI BẬT

### CHIA SẺ YÊU THƯƠNG – CHUNG TAY DỰNG MÁI ẤM

Tháng 11/2025, ROX Key triển khai chương trình hỗ trợ xây dựng nhà tình thương tại tỉnh Lào Cai, tập trung vào các hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.

Từ nguồn ngân sách CSR thường niên và sự tham gia của cán bộ nhân viên, tổng kinh phí 200 triệu đồng đã được sử dụng để xây dựng 04 căn nhà kiên cố, góp phần mang lại điều kiện sống ổn định và an toàn cho 4 hộ gia đình với khoảng 30 nhân khẩu.

Chương trình thể hiện cam kết của ROX Key trong việc đồng hành cùng cộng đồng tại các địa bàn còn nhiều khó khăn, góp phần cải thiện điều kiện sinh hoạt và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân địa phương.



### CÙNG EM ĐẾN TRƯỜNG 2025

Chương trình “Cùng em đến trường” được triển khai tại Trường Tiểu học & THCS số 1 Hồng Ca, nhằm hỗ trợ học sinh vùng cao có điều kiện học tập tốt hơn.

Các hạng mục hỗ trợ bao gồm:

Xây dựng 02 công trình vệ sinh học đường với tổng kinh phí 50 triệu đồng

Trao 20 suất học bổng với tổng giá trị 20 triệu đồng

Trao tặng 2.000 tập vở, hơn 100 đầu sách thiếu nhi, cùng các thiết bị phục vụ giảng dạy như tivi và máy tính Casio

Bên cạnh các hạng mục theo kế hoạch, ROX Key cũng hỗ trợ khẩn cấp 8 triệu đồng cho hai học sinh mắc bệnh hiểm nghèo, thể hiện tinh thần sẻ chia và phản ứng kịp thời trước những hoàn cảnh đặc biệt.





### HIẾN MÁU NHÂN ĐẠO GIỌT THƯƠNG 2025

Chương trình hiến máu “Giọt Thương 2025” tiếp tục được tổ chức với sự tham gia tích cực của đông đảo cán bộ nhân viên ROX Key.

Trong năm 2025, chương trình đã tiếp nhận 661 đơn vị máu, góp phần hỗ trợ công tác điều trị tại các cơ sở y tế trong bối cảnh nguồn máu phục vụ cấp cứu và điều trị còn nhiều thiếu hụt.

Đây cũng là năm thứ ba liên tiếp chương trình được duy trì, góp phần lan tỏa văn hóa doanh nghiệp nhân ái và tinh thần trách nhiệm với cộng đồng trong toàn hệ thống.



### KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2025

Thông qua các chương trình thuộc sáng kiến ROX Share, ROX Key đã tạo ra những tác động tích cực đối với cộng đồng:

- 4 căn nhà tình thương được xây dựng cho các hộ gia đình khó khăn
- Hàng nghìn học sinh vùng cao được hỗ trợ thông qua học bổng, thiết bị học tập và cải thiện cơ sở vật chất trường học
- 661 đơn vị máu được hiến tặng phục vụ công tác cứu chữa người bệnh
- Hàng trăm cán bộ nhân viên tham gia trực tiếp vào các hoạt động thiện nguyện và chương trình cộng đồng

Các hoạt động này góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống tại các địa phương, đồng thời lan tỏa tinh thần trách nhiệm xã hội trong toàn hệ thống ROX Key.

### ĐỊNH HƯỚNG TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Trong giai đoạn tiếp theo, ROX Key tiếp tục triển khai các chương trình CSR hướng tới phát triển cộng đồng bền vững, đặc biệt tại các địa bàn miền núi và vùng còn nhiều khó khăn.

Các hoạt động trọng tâm dự kiến trong năm 2026 bao gồm:

- Triển khai chương trình “Mang nước sạch về trường học” cho học sinh vùng cao
- Tiếp tục hỗ trợ công trình vệ sinh học đường và cơ sở vật chất trường học
- Trao tặng học bổng và đồ dùng học tập cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn
- Mở rộng các chương trình thiện nguyện và hoạt động cộng đồng trong toàn hệ thống

Thông qua các chương trình thuộc sáng kiến ROX Share, ROX Key hướng tới mô hình phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội, trong đó sự phát triển của doanh nghiệp luôn song hành với lợi ích của cộng đồng và xã hội.



# VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



## VĂN HÓA ROX KEY TRONG ESG

Tại ROX Key, văn hóa doanh nghiệp không chỉ là các hoạt động nội bộ mà còn là **nền tảng quan trọng cho phát triển bền vững (ESG)**. Văn hóa được xây dựng dựa trên sự gắn kết con người, sự hợp tác giữa các đơn vị và tinh thần chia sẻ giá trị chung trong toàn hệ sinh thái.

Các chương trình văn hóa được triển khai theo mô hình **“1 hệ thống – 2 lớp hoạt động”**, trong đó bao gồm các hoạt động chung toàn hệ thống nhằm lan tỏa giá trị văn hóa ROX Key, đồng thời trao quyền cho từng đơn vị phát triển các hoạt động mang bản sắc riêng.

Cách tiếp cận này giúp gia tăng sự kết nối giữa các công ty thành viên, đồng thời đảm bảo thông điệp chiến lược về phát triển bền vững được truyền tải nhất quán trong toàn hệ thống.

**Văn hóa doanh nghiệp là nền tảng gắn kết ESG trong mọi hành động.**

## HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA NỔI BẬT NĂM 2025

Trong năm 2025, bên cạnh các chương trình gắn kết nội bộ, văn hóa doanh nghiệp tại ROX Key được lan tỏa thông qua chính các hoạt động vận hành và chiến lược. Mỗi chương trình không chỉ tạo ra giá trị kinh doanh mà còn phản ánh rõ nét các giá trị cốt lõi như **hợp lực – đổi mới – lấy khách hàng làm trung tâm – phát triển con người**.

### VĂN HÓA HỢP LỰC – INTERLINK

Chiến lược Interlink không chỉ là mô hình vận hành mà còn thể hiện rõ nét văn hóa hợp tác và kết nối nội bộ tại ROX Key.

Thông qua việc liên kết các đơn vị thành viên, Interlink góp phần hình thành tư duy làm việc xuyên phòng ban, tối ưu nguồn lực và thúc đẩy tinh thần cùng hướng tới mục tiêu chung trong toàn doanh nghiệp.



## VĂN HÓA ĐỔI MỚI “CHIẾN HẠM ĐẠI DƯƠNG XANH”

Chương trình “Chiến hạm Đại dương xanh” là minh chứng cho tinh thần đổi mới và chủ động trong toàn tổ chức, với gần 150 sáng kiến được đề xuất chỉ sau một tháng triển khai.

Việc các bộ phận vận hành trực tiếp tham gia hoạt động kinh doanh cho thấy sự chuyển biến trong tư duy: mỗi cá nhân, mỗi đơn vị đều có thể đóng góp vào tăng trưởng khi được trao quyền và khuyến khích đổi mới.



## VĂN HÓA HỢP TÁC MÔ HÌNH ONE-STOP SOLUTION

Hợp tác giữa ROX Key – ROX iPark – MSB không chỉ mang ý nghĩa chiến lược mà còn phản ánh văn hóa hợp tác đa chiều trong và ngoài tổ chức.

Tinh thần đồng hành cùng đối tác để tạo ra giá trị tích hợp đã trở thành một trong những nền tảng quan trọng trong cách ROX Key phát triển hệ sinh thái.



## VĂN HOÁ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ

Các hoạt động phát triển khu công nghiệp thông minh, chuyển đổi số và số hóa dịch vụ thể hiện rõ tư duy đổi mới và khả năng thích ứng công nghệ trong toàn hệ thống.

Đây là yếu tố cốt lõi giúp ROX Key nâng cao hiệu quả vận hành và hướng tới phát triển bền vững.



## VĂN HÓA LẤY KHÁCH HÀNG LÀM TRUNG TÂM

Việc triển khai các nền tảng số như ứng dụng TIMI với dịch vụ 24/7 cho thấy cam kết của ROX Key trong việc nâng cao trải nghiệm khách hàng.

Tinh thần lấy khách hàng làm trung tâm được thể hiện xuyên suốt từ chiến lược đến vận hành.



## VĂN HÓA PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

Thông qua các chương trình đào tạo như TWings Academy và mở rộng hoạt động của TNTalent, ROX Key tiếp tục khẳng định định hướng **lấy con người làm trung tâm**, chú trọng phát triển năng lực và tạo cơ hội tăng trưởng cho đội ngũ.

Các hoạt động trong năm 2025 cho thấy văn hóa doanh nghiệp tại ROX Key không chỉ được xây dựng thông qua các chương trình nội bộ mà còn được “thấm” vào từng hoạt động vận hành, trở thành nền tảng thúc đẩy đổi mới, hợp lực và tăng trưởng bền vững.



## MỤC TIÊU VĂN HÓA NĂM 2026

Trong năm 2026, ROX Key tiếp tục củng cố và phát triển hệ thống văn hóa doanh nghiệp theo hướng **gắn kết – chia sẻ – phát triển con người**.

### Các định hướng chính bao gồm:

- Xây dựng các hoạt động văn hóa chung nhằm tăng cường kết nối giữa các đơn vị trong toàn hệ thống
- Triển khai các chương trình phát triển lãnh đạo và học hỏi nội bộ dành cho đội ngũ quản lý
- Thúc đẩy các hoạt động thể thao, CSR và chương trình ESG nhằm lan tỏa giá trị văn hóa tích cực
- Tăng cường truyền thông nội bộ để chia sẻ chiến lược, giá trị cốt lõi và định hướng phát triển bền vững của ROX Key

### Tầm nhìn ESG đến năm 2030

ROX Key xác định con người là trung tâm của chiến lược phát triển bền vững. Việc chăm sóc, phát triển đội ngũ nhân sự và xây dựng môi trường làm việc tích cực là nền tảng quan trọng để doanh nghiệp phát triển lâu dài.

### Trong tầm nhìn đến năm 2030, ROX Key hướng tới:

- Xây dựng môi trường làm việc gắn kết và truyền cảm hứng cho nhân sự
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao phục vụ chiến lược tăng trưởng dài hạn
- Tăng cường các hoạt động ESG gắn liền với văn hóa doanh nghiệp
- Thúc đẩy tinh thần hợp tác và chia sẻ giá trị trong toàn hệ sinh thái ROX Key



## CAM KẾT CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo ROX Key cam kết tiếp tục phát triển văn hóa doanh nghiệp như một trụ cột quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững.

“**Hướng đến con người và phát triển bền vững nguồn nhân lực luôn là yếu tố then chốt trong định hướng xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp của ROX Key Holdings.**”

Thông qua việc gắn kết con người, lan tỏa giá trị tích cực và thúc đẩy các sáng kiến ESG, ROX Key hướng tới mục tiêu trở thành doanh nghiệp phát triển bền vững, nơi **thành công của doanh nghiệp luôn song hành với sự phát triển của con người và cộng đồng**.



# CHƯƠNG 5

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



# 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

## 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.

## 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

Số tham chiếu: 12856035/68679359-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 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.

**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 CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1**

**Nguyễn Trần Trung**  
**Kiểm toán viên**  
**Số Giấy CNĐKHN 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               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>901.381.156.281</b>   | <b>1.875.070.699.149</b> |
| 110        | <i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i> | 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        | <i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>         |             | <b>442.538.161.188</b>   | <b>901.836.025.555</b>   |
| 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        | <i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>      |             | <b>358.862.899.192</b>   | <b>887.601.675.572</b>   |
| 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        | <i>IV. Hàng tồn kho</i>                      | 10          | <b>39.808.451.757</b>    | <b>10.451.039.803</b>    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 39.808.451.757           | 10.451.039.803           |
| 150        | <i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>              |             | <b>9.173.089.500</b>     | <b>5.596.873.757</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 15          | 8.836.298.607            | 1.721.529.192            |
| 152        | 2. Thuế GTGT 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               |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>926.277.638.534</b>   | <b>266.165.167.994</b>   |
| 210        | <i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>         |             | 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        | <i>II. Tài sản cố định</i>                   |             | <b>58.269.211.346</b>    | <b>22.336.078.509</b>    |
| 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        | <i>III. Tài sản dở dang dài hạn</i>          |             | <b>530.859.604</b>       | <b>3.052.119.567</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 13          | 530.859.604              | 3.052.119.567            |
| 250        | <i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>          |             | <b>786.006.305.375</b>   | <b>156.000.000.000</b>   |
| 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        | <i>V. Tài sản dài hạn khác</i>               |             | <b>77.113.126.459</b>    | <b>79.388.615.110</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 15          | 7.655.810.436            | 5.068.592.452            |
| 262        | 2. Tài sản thuế 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           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>1.827.658.794.815</b> | <b>2.141.235.867.143</b> |


**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               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>671.478.012.613</b>   | <b>1.224.864.707.569</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>266.611.650.491</b>   | <b>730.495.171.205</b>   |
| 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 và nợ 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           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>404.866.362.122</b>   | <b>494.369.536.364</b>   |
| 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          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>1.156.180.782.202</b> | <b>916.371.159.574</b>   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>23</b>   | <b>1.156.180.782.202</b> | <b>916.371.159.574</b>   |
| 411a       | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     |             | 600.954.800.000          | 546.323.480.000          |
|            | - 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          |
| 42a        | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế 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            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                      |             | <b>1.827.658.794.815</b> | <b>2.141.235.867.143</b> |

  
 Người lập biểu  
**Nguyễn Thị Thu Hà**

  
 Kế toán trưởng  
**Trần Thị Thanh Hương**

  
 Tổng Giám đốc  
**Nguyễn Văn Hiệp**


Hà Nội, Việt Nam  
 Ngày 27 tháng 3 năm 2026


**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            |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 30.1        | (19.651.667.059)  | (19.511.323.411)          |
| 51    | 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                       |

  
 Người lập biểu  
**Nguyễn Thị Thu Hà**

  
 Kế toán trưởng  
**Trần Thị Thanh Hương**

  
 Tổng Giám đốc  
**Nguyễn Văn Hiệp**

Hà Nội, Việt Nam  
 Ngày 27 tháng 3 năm 2026

### 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   | Chi Tiêu  | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|---|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |   |             |                   |                   |
| 01  | Lợi nhuận trước thuế  |             | 286.988.239.250   | 71.243.402.239    |
| 02  | Điều chỉnh cho các khoản:   |             |                   |                   |
|   | 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    | 20.646.053.918    |
| 03  | Hoàn nhập dự phòng  |             | (12.861.756.483)  | (13.651.092.098)  |
| 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) |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>    |   |             |                   |                   |
| 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   |             | (854.928.653.388) | (203.000.000.000) |
| 26  | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | 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)/từ hoạt động đầu tư   |             | (477.222.015.369) | (474.846.907.621) |

### 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  | Chi Tiêu   | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|--|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                   |                   |
| 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    |

Người lập biểu  
Nguyễn Thị Thu Hà

Kế toán trưởng  
Trần Thị Thanh Hương

Tổng Giám đốc  
Nguyễn Văn Hiệp

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2026



## 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   |
|-----|--|----------------------|-------------------|---|---|
| 01  | 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   |
| 02  | Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu 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   |
| 03  | 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   |
| 04  | Công ty Cổ phần Popplife (“Công ty Popplife”) (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  |
| 05  | 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

### 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                       |
|-----|--|----------------------|-------------------|---|---------------------------------------|
| 01  | 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               |
| 02  | 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

#### 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.

#### 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.

## 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

#### 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.

#### 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 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.

**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)**3.5 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.

**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 |

**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)**3.8 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.

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.

**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****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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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.

**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)**3.14. 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.

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:

**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)**3.17. Phân chia lợi nhuận** (tiếp theo)

- ▶ 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:

**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.

**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)

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

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 thuận 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

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 |
|---|--------------------------------------|
| <b>Tài sản</b>  |                                      |
| 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                           |
|   | <b>58.684.659.168</b>                |
| <b>Nợ phải trả</b>  |                                      |
| Phải trả người bán  | 19.216.497.167                       |
| Phải trả khác   | 35.907.685.777                       |
|   | <b>55.124.182.944</b>                |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>               | <b>3.560.476.224</b>                 |
| Cổ đông không kiểm soát                                     | (71.209.524)                         |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh                   | 8.055.366.650                        |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>                     | <b>11.544.633.350</b>                |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b> |                                      |
| Tiền thu về từ công ty con                                  | 605.983.612                          |
| Tiền chi để mua công ty con                                 | 9.800.000.000                        |
| <b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>      | <b>9.194.016.388</b>                 |

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.

Đơn vị tính: VND

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

## 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)

#### 4.5. 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 hoá 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>50.998.554.644</b> | <b>69.585.084.462</b> |

(\*) 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   | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                        | Dự phòng |
|--|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                   | Giá trị hợp lý (*)     | Giá gốc                   | Giá trị hợp lý (*)     |          |
| 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           | (**)                   | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>430.118.130.614</b>    | <b>881.956.894.400</b> | <b>889.510.418.450</b>    | <b>972.583.695.350</b> | <b>-</b> |

Đơn vị tính: VND

(\*) 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 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>12.420.030.574</b> | <b>12.325.607.105</b> |

(\*) 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>184.089.591.601</b> | <b>409.604.504.308</b> |
| 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>12.930.410.957</b> | <b>4.751.533.600</b> |
| 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             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                        |                        |                        |                        |
| Đặt cọc mua cổ phần (*)                                     | 170.000.000.000        | -                      | -                      | -                      |
| Phải thu về chuyển nhượng cổ phần (**)                      | -                      | 481.859.275.000        | 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            | 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         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>183.475.259.936</b> |                        | <b>507.739.757.449</b> |                        |
| 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            | 464.681.464            | -                      |
| Phải thu khác ngắn hạn từ bên khác                          | 183.475.259.936        | -                      | 507.275.075.985        | -                      |
| <b>Dài hạn</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn                                     | 4.335.901.719          | -                      | 5.388.354.808          | -                      |
| Tạm ứng cho nhân viên                                       | 22.234.031             | -                      | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>4.358.135.750</b>   |                        | <b>5.388.354.808</b>   |                        |

(\*) 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.

### 9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

|   | 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 Hân | -                     | -                      | 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        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>22.382.363.302</b> |                        | <b>35.244.119.785</b> |                        |

## 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

### 10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

|                                      | 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         | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>39.808.451.757</b> |          | <b>10.451.039.803</b> |          |



11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

|                                 | Nguyên giá:    | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tài sản cố định khác | Tổng cộng       |
|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| Số đầu năm                      | 42.593.515.606 | 42.593.515.606         | 19.577.671.210    | 3.053.392.727       | 574.681.818        | 138.205.000          | 65.937.466.361  |
| - Mua trong năm                 | -              | -                      | 15.472.259.193    | -                   | 45.000.000         | -                    | 15.517.259.193  |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành        | -              | -                      | 4.316.327.618     | -                   | -                  | -                    | 4.316.327.618   |
| - Tăng do mua công ty con       | -              | -                      | 574.553.158       | -                   | -                  | -                    | 574.553.158     |
| - Thanh lý, nhượng bán          | -              | -                      | -                 | (3.053.392.727)     | -                  | -                    | (3.053.392.727) |
| Số cuối năm                     | 42.593.515.606 | 42.593.515.606         | 39.940.811.179    | -                   | 619.681.818        | 138.205.000          | 83.292.213.603  |
| Trong đó                        |                |                        |                   |                     |                    |                      |                 |
| Đã khấu hao hết                 | 36.296.277.295 | 36.296.277.295         | 11.091.137.294    | -                   | 538.181.818        | 138.205.000          | 48.063.801.407  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                |                        |                   |                     |                    |                      |                 |
| Số đầu năm                      | 37.405.493.724 | 37.405.493.724         | 12.165.992.725    | 3.053.392.727       | 557.276.727        | 138.205.000          | 53.320.360.903  |
| - Khấu hao trong năm            | 237.310.833    | 237.310.833            | 6.846.700.577     | -                   | 18.983.588         | -                    | 7.102.994.998   |
| - Tăng do mua công ty con       | -              | -                      | 75.682.540        | -                   | -                  | -                    | 75.682.540      |
| - Thanh lý, nhượng bán          | -              | -                      | -                 | (3.053.392.727)     | -                  | -                    | (3.053.392.727) |
| Số cuối năm                     | 37.642.804.557 | 37.642.804.557         | 19.088.375.842    | -                   | 576.260.315        | 138.205.000          | 57.445.645.714  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                |                        |                   |                     |                    |                      |                 |
| Số đầu năm                      | 5.188.021.882  | 5.188.021.882          | 7.411.678.485     | -                   | 17.405.091         | -                    | 12.617.105.458  |
| Số cuối năm                     | 4.950.711.049  | 4.950.711.049          | 20.852.435.337    | -                   | 43.421.503         | -                    | 25.846.567.889  |

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      |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                   |                              |                |
| 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 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                   |                              |                |
| 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 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                   |                              |                |
| 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>530.859.604</b> | <b>3.052.119.567</b> |



**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1. Đầu tư vào công ty liên kết**

|  | 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%                     | -  | -                    | -                 | -                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>786.006.305.375</b>                                     |                      |                   |                            |  |                      |                   |                            |

(\*) 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)

Đơn vị tính: VND

|   | Giá trị đầu tư vào |                 |                 | Tổng cộng       |
|---|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | POPPLIFE           | ROX Energy      | Thuận Nam 19    |                 |
| <b>Giá trị đầu tư:</b>  |                    |                 |                 |                 |
| 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 |
| <b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b> |                    |                 |                 |                 |
| Số đầu năm  | -                  | -               | -               | -               |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)                                     | -                  | -               | 89.732.762.080  | 89.732.762.080  |
| Phần 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 |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                    |                 |                 |                 |
| 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.

**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 | Giá gốc                | Dự phòng                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam (i) | -                 | -                     | -                       | (*)            | 156.000.000.000        | -                       |
| Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (ii)                    | 3.450.000         | 34.500.000.000        | (34.500.000.000)        | (*)            | 34.500.000.000         | (34.500.000.000)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                   | <b>34.500.000.000</b> | <b>(34.500.000.000)</b> |                | <b>190.500.000.000</b> | <b>(34.500.000.000)</b> |

(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 trình 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:

Đơn vị tính: VND

|  | 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 cuối năm          |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                        |                      |                      |
| 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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>8.836.298.607</b> | <b>1.721.529.192</b> |
| <b>Dài hạn</b>                         |                      |                      |
| 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>7.655.810.436</b> | <b>5.068.592.452</b> |

**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       |
|--|------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                   |                        |  |                          |                 |
| 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 |
| <b>Phân bổ lũy kế:</b>                               |                        |  |                          |                 |
| 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  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                               |                        |  |                          |                 |
| 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>84.173.486.577</b> | <b>84.173.486.577</b> | <b>94.175.309.054</b> | <b>94.175.309.054</b> |

**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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>7.834.820.084</b> | <b>5.126.255.224</b> |

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

|   | Số cuối năm             |                       | Số đầu năm            |                       |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị                 | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Phải thu</b>                           |                         |                       |                       |                       |
| Thuế giá trị gia tăng                     | 35.286.912              | -                     | 35.286.912            | -                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | -                       | -                     | -                     | -                     |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | -                       | -                     | -                     | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>35.286.912</b>       | <b>-</b>              | <b>35.286.912</b>     | <b>-</b>              |
| <b>Phải trả</b>                           |                         |                       |                       |                       |
| Thuế giá trị gia tăng                     | -                       | (116.913.518)         | -                     | (116.913.518)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 530.773.931             | -                     | 28.135.067.842        | -                     |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | -                       | -                     | -                     | -                     |
| Các loại thuế và phí khác                 | -                       | -                     | -                     | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>530.773.931</b>      | <b>-</b>              | <b>28.135.067.842</b> | <b>-</b>              |
| <b>Tăng do hợp nhất kinh doanh</b>        | <b>35.286.912</b>       | <b>-</b>              | <b>35.286.912</b>     | <b>-</b>              |
| <b>Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh</b> | <b>-</b>                | <b>(116.913.518)</b>  | <b>-</b>              | <b>(116.913.518)</b>  |
| <b>Số đã căn trừ trong năm</b>            | <b>(50.036.295.381)</b> | <b>-</b>              | <b>(201.433.045)</b>  | <b>-</b>              |
| <b>Số phải thu trong năm</b>              | <b>46.484.648.081</b>   | <b>-</b>              | <b>46.663.887.842</b> | <b>-</b>              |
| <b>Số phải nộp trong năm</b>              | <b>48.736.802.718</b>   | <b>19.379.020.935</b> | <b>48.736.802.718</b> | <b>19.379.020.935</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                         | <b>3.816.168.722</b>    | <b>36.982.559</b>     | <b>3.875.344.565</b>  | <b>6.412.983</b>      |
| <b>Số cuối năm</b>                        | <b>299.808.334</b>      | <b>36.982.559</b>     | <b>336.790.893</b>    | <b>27.054.571.820</b> |

Đơn vị tính: 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

**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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>18.903.648.188</b> | <b>39.013.726.688</b> |
| Phải trả người bán   |                       |                       |
| Phải trả ngắn hạn từ các 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            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>39.373.119.082</b> | <b>36.966.725.626</b> |

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

Đơn vị tính: VND

|                       | Số cuối năm    | Số đầu năm     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 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 |

**22. VAY**

|   | Số cuối năm            |                        | Số phát sinh trong năm |                          |                         | Số đầu 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  |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                     |                        |                        |                        |                          |                         |                        |                        |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1) | 58.000.000.000         | -                      | 75.000.000.000         | (17.000.000.000)         | -                       | -                      | -                      |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả                          | -                      | -                      | -                      | (490.800.000.000)        | -                       | 490.800.000.000        | 490.800.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>58.000.000.000</b>  | <b>58.000.000.000</b>  | <b>75.000.000.000</b>  | <b>(507.800.000.000)</b> | <b>-</b>                | <b>280.000.000.000</b> | <b>490.800.000.000</b> |
| <b>Vay dài hạn</b>                                      |                        |                        |                        |                          |                         |                        |                        |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)                     | 205.000.000.000        | -                      | 280.000.000.000        | (75.000.000.000)         | -                       | -                      | -                      |
| Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)              | 198.940.666.668        | -                      | 529.666.668            | -                        | -                       | 198.411.000.000        | 198.411.000.000        |
| Vay dài hạn tổ chức khác                                | -                      | -                      | -                      | (307.300.000.000)        | 12.000.000.000          | 295.300.000.000        | 295.300.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>403.940.666.668</b> | <b>403.940.666.668</b> | <b>280.529.666.668</b> | <b>(382.300.000.000)</b> | <b>12.000.000.000</b>   | <b>493.711.000.000</b> | <b>493.711.000.000</b> |

Đơn vị tính: VND

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1. Vay ngân hàng**

| 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.<br>(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.<br>(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 thế chấp.  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>263.000.000.000</b> |   |   |   |
| <b>Trong đó:</b>                |                        |   |   |   |
| - Vay dài hạn đến hạn trả       | 58.000.000.000         |   |   |   |
| - Vay dài hạn                   | 205.000.000.000        |   |   |   |

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2. Trái phiếu phát hành**

| Đơn vị tư vấn phát hành         | Số cuối năm (VND)      | Kỳ hạn trả gốc và lãi   | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo  |
|---------------------------------|------------------------|---|------------------|--|
| 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.<br>(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)        |   |                  |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>198.940.666.668</b> |   |                  |  |

**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         |
|---|-----------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Năm trước:</b>                         |                 |                      |                         |                       |                                       |                                 |                   |
| Số đầu năm                                | 496.659.500.000 | 225.568.103.409      | 13.860.000.000          | 9.152.135.524         | 139.957.963.603                       | 35.386.292.092                  | 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                               | 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   |
| <b>Năm nay:</b>                           |                 |                      |                         |                       |                                       |                                 |                   |
| 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                               | 600.954.800.000 | 225.568.103.409      | 13.860.000.000          | 9.152.135.524         | 301.700.101.565                       | 4.945.641.704                   | 1.156.180.782.202 |

(\*) 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-PHĐCĐ 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**

Đơn vị tính: Cổ phiếu

|                                 | 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 Hôm | 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        | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>60.095.480</b> | <b>60.095.480</b> | <b>-</b>        | <b>54.632.348</b> | <b>54.632.348</b> | <b>-</b>        |

**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             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>          |                       |                       |
| 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       |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã công bố</b>              | <b>81.948.522.000</b> | <b>74.496.955.000</b> |
| 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        | -                     |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>                  | <b>81.859.444.500</b> | <b>74.416.194.850</b> |
| 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        |
| <b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>    | <b>60.095.480</b> | <b>54.632.348</b> |
| <b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> |                   |                   |
| Cổ phiếu phổ thông                   | 60.095.480        | 54.632.348        |
| Cổ phiếu ưu đãi                      | -                 | -                 |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>        |                   |                   |
| 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              |
|--|--------------------------|------------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>                    | <b>1.032.225.152.947</b> | <b>965.470.121.681</b> |
| 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        |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>      | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| <b>Doanh thu thuần</b>                   | <b>1.032.225.152.947</b> | <b>965.470.121.681</b> |
| 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>92.685.754.413</b> | <b>12.832.157.724</b> |

## 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>748.851.572.580</b> | <b>723.786.194.830</b> |

### 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>71.803.365.438</b> | <b>51.111.868.371</b> |

(\*) 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              |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>   |                        |                        |
| 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            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>15.741.933.297</b>  | <b>16.237.306.534</b>  |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>   |                        |                        |
| 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>127.262.379.743</b> | <b>117.059.532.950</b> |

## 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            |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                        |                       |                      |
| 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          |
|   | <b>92.643.978.344</b> | <b>1.884.017.211</b> |
| <b>Chi phí khác</b>                         |                       |                      |
| 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          |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>                 | <b>90.910.879.775</b> | <b>1.136.025.519</b> |

### 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>920.581.717.371</b> | <b>807.756.701.038</b> |

### 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 TNEch:

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)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>19.608.261.530</b> | <b>19.233.605.873</b> |

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        |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):                                       |                       |                       |
| 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)       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>19.608.261.530</b> | <b>19.608.261.530</b> |

**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**

Đơn vị tính: VND

| Năm phát hành    | 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 1/12/2025 |
|------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 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                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>127.545.142.071</b> | <b>(959.760.496)</b>             | <b>(6.134.085.246)</b> | <b>120.451.296.329</b>            |

(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:

| Bên liên quan                                   | Mối quan hệ   |
|---|---|
| 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               | 222.497.972.23 | 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:

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan  | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1) |   |                    |                       |                       |
| 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                    | <b>51.028.725.727</b> | <b>15.452.897.551</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                    | <b>-</b>              | <b>464.681.464</b>    |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                    | <b>14.830.641.721</b> | <b>1.350.000.000</b>  |

**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         |
|--|---|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> (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         | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                              | <b>341.975.870</b> | <b>834.915.163</b> |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                              | <b>-</b>           | <b>20.000.000</b>  |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (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        | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   |                              | <b>649.605.479</b> | <b>-</b>           |

**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 vụ   | 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   | -                  | -                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        |   | <b>485.164.825</b> | <b>772.570.412</b> |

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm:

Đơn vị tính: VND

| Tên                    | Chức vụ   | 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       |   | <b>1.987.226.945</b> | <b>1.604.105.520</b> |

## 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

| Bên liên quan   | Năm nay                | Năm trước<br>(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               |
| <b>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</b> | <b>266.914.386.785</b> | <b>50.892.977.913</b>        |
| 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                   |
| <b>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.</b>    | <b>60.095.480</b>      | <b>60.095.480</b>            |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b>  |                        |                              |
| 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:

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

|   | Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp | Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm | Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự | Dịch vụ bảo vệ  | Dịch vụ khác    | Loại trừ          | Tổng cộng         |
|---|--|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b> |  |                                       |                                |                 |                 |                   |                   |
| <b>Doanh thu</b>  |  |                                       |                                |                 |                 |                   |                   |
| 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 |
| <b>Kết quả</b>  |  |                                       |                                |                 |                 |                   |                   |
| Lợi nhuận trước thuế của bộ phận                            | 152.460.745.856                            | 17.566.759.125                        | 26.985.481.542                 | 17.030.537.901  | 69.330.055.943  | -                 | 283.373.580.367   |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)                        |  |                                       |                                |                 |                 |                   | 3.614.658.883     |
| Lợi nhuận thuần trước thuế                                  |  |                                       |                                |                 |                 |                   | 286.988.239.250   |
| Chi phí thuế TNDN   |  |                                       |                                |                 |                 |                   | (19.608.261.530)  |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                    |  |                                       |                                |                 |                 |                   | 267.379.977.720   |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                           |  |                                       |                                |                 |                 |                   |                   |
| Chi phí hình thành tài sản cố định                          | 351.130.000                                | 19.437.456.811                        | -                              | -               | 619.553.158     | -                 | 20.408.139.969    |
| Tài sản cố định hữu hình                                    | 5.994.689.816                              | 7.358.088.107                         | 131.605.000                    | 482.935.800     | 26.696.889.827  | -                 | 40.664.208.550    |
| Tài sản cố định vô hình                                     | 2.714.133.664                              | 4.075.211.191                         | -                              | -               | 389.332.683     | -                 | 7.178.677.538     |
| Khấu hao  | 4.973.311.901                              | 2.896.151.127                         | 603.932.208                    | 182.077.594     | 16.960.875.750  | -                 | 25.616.348.580    |
| Hao mòn   | 357.824.223                                | 30.086.000                            | -                              | 1.741.432.771   | 100.452.045     | (227.669.712)     | 2.002.125.327     |
| Các chi phí lớn không bằng tiền khác                        |  |                                       |                                |                 |                 |                   |                   |
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>                        |  |                                       |                                |                 |                 |                   |                   |
| Tài sản và công nợ  | 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 bộ phận   |  |                                       |                                |                 |                 |                   | 1.226.063.700.714 |
| Tài sản không phân bổ (ii)                                  |  |                                       |                                |                 |                 |                   | 1.827.658.794.815 |
| Tổng tài sản  |  |                                       |                                |                 |                 |                   | 157.514.022.557   |
| Công nợ bộ phận   | 44.038.277.090                             | 29.425.501.075                        | 25.748.573.763                 | 11.750.540.462  | 46.551.130.167  | -                 | 513.963.990.056   |
| Công nợ không phân bổ (iii)                                 |  |                                       |                                |                 |                 |                   | 671.478.012.613   |
| Tổng công nợ  |  |                                       |                                |                 |                 |                   |                   |

(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.

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         |  |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b> |  |                                    |                                |                 |                 |                   |                   |  |
| <b>Doanh thu</b>  |  |                                    |                                |                 |                 |                   |                   |  |
| 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   |  |
| <b>Kết quả</b>  |  |                                    |                                |                 |                 |                   |                   |  |
| 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    |  |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                           |  |                                    |                                |                 |                 |                   |                   |  |
| Chi phí hình thành tài sản cố định                          | 3.103.818.779                              | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | 3.103.818.779     |  |
| Tài sản cố định hữu hình                                    | 5.642.355.566                              | -                                  | -                              | 305.817.000     | -               | -                 | 5.948.172.566     |  |
| Tài sản cố định vô hình                                     | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | 991.852.543       |  |
| Khấu hao  | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | 6.920.715.004     |  |
| Hao mòn   | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | -                 |  |
| Các chi phí lớn không bằng tiền khác                        | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | -                 |  |
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>                        |  |                                    |                                |                 |                 |                   |                   |  |
| Tài sản và công nợ  | 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 bộ phận   | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | 1.638.507.259.578 |  |
| Tài sản không phân bổ (ii)                                  | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | 2.141.235.867.143 |  |
| Tổng tài sản  | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | 138.757.611.125   |  |
| Công nợ bộ phận   | 62.180.742.142                             | 11.734.651.800                     | 7.098.661.544                  | 7.273.745.901   | 50.469.809.738  | -                 | 1086.107.096.444  |  |
| Công nợ không phân bổ (iii)                                 | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | 1.224.864.707.569 |  |
| Tổng công nợ  | -  | -                                  | -                              | -               | -               | -                 | -                 |  |

(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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.949.276.220</b> | <b>2.728.986.708</b> |

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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.017.706.244.544</b> | <b>1.016.995.064.959</b> |

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

### XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY

Tổng Giám đốc  
Nguyễn Văn Hiệp





**CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng 24, ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, P.Láng, TP Hà Nội

Điện thoại: 024 7307 3099

Email: [marketing@roxkey.vn](mailto:marketing@roxkey.vn)

Website: [www.roxkey.vn](http://www.roxkey.vn)