

Số/No.: 37 /2025/CV-ROXKEY

Hà Nội, ngày/day 15 tháng/month 04 năm/year 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM;  
**To:** - State Securities Commission of Vietnam  
- Hochiminh Stock Exchange

**1. Tên tổ chức/ Name of organization:** Công ty Cổ phần ROX Key Holdings/ ROX Key Holdings Joint Stock Company

Mã chứng khoán/ Stock code: TN1

Địa chỉ/ Address: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội/ 25<sup>th</sup> floor, Tower A, 54A Nguyen Chi Thanh, Lang Thuong, Dong Da, Ha Noi.

Điện thoại liên hệ/ Tel.: 024 7307 3099

Fax: Không có/ Not available

Email: vanphongtn1@roxkey.vn

Website: <https://roxkey.vn/>

**2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:**

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings (TN1) công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2024/ ROX Key Holdings Joint Stock Company discloses the 2024 Annual Report.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/04/2025 tại đường dẫn <https://roxkey.vn/quan-he-co-dong/> This information was published on the company's website on 15/04/2025 (date), as in the link <https://roxkey.vn/quan-he-co-dong/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

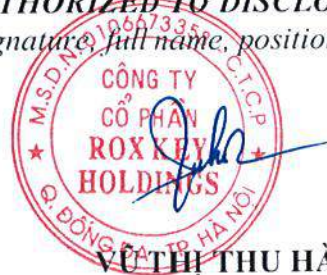
**Tài liệu đính kèm:**

Báo cáo thường niên năm 2024

**Attached documents:**

2024 Annual Report

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**  
**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**ORGANIZATION REPRESENTATIVE**  
**PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION**  
(Signature, full name, position, and seal)



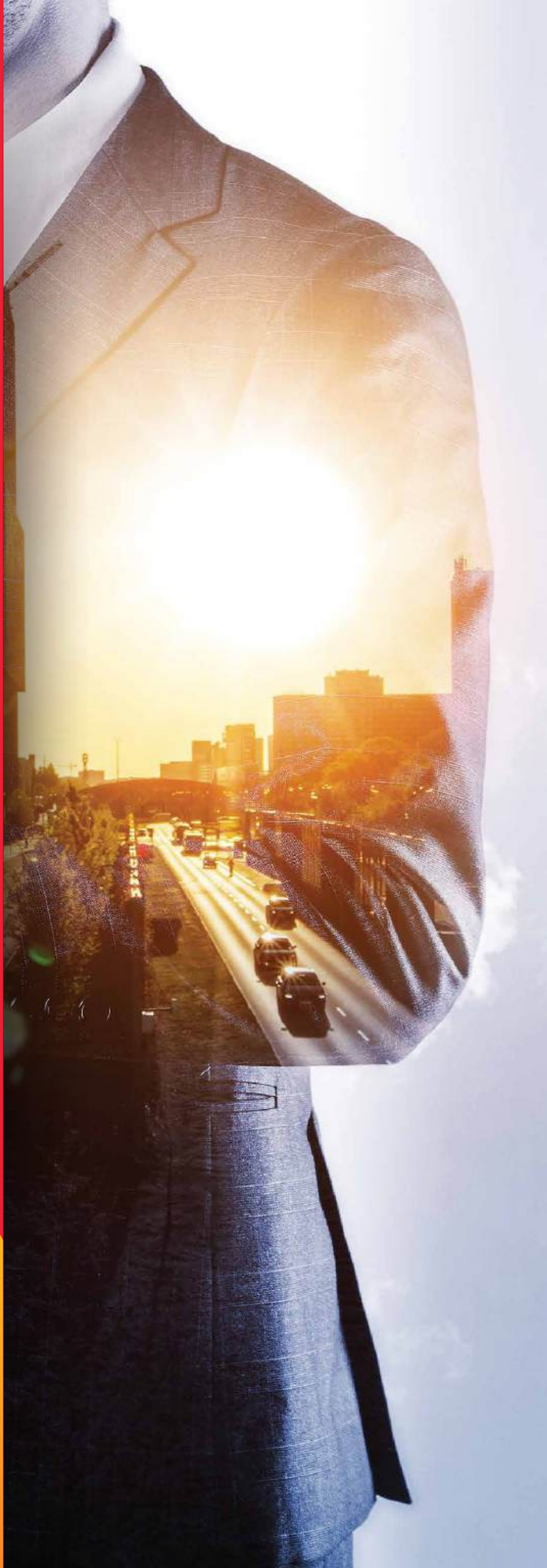
**VŨ THỊ THU HÀ**



CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

Mở rộng kinh doanh –  
Số hoá quản trị











“

Sáng tạo giá trị thuận ích cho cuộc sống

|



# MỤC LỤC

## CHƯƠNG

# 01

### GIỚI THIỆU ROX KEY

- 11. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 14. Điểm nhấn hoạt động năm 2024
- 17. Tổng quan ROX Key
- 18. Ngành nghề kinh doanh
- 19. Địa bàn kinh doanh
- 20. Quá trình hình thành và phát triển
- 22. Cơ cấu tổ chức
- 24. Hội đồng quản trị
- 28. Ban điều hành
- 29. Ủy ban kiểm toán
- 31. Danh sách công ty con, công ty liên kết

## CHƯƠNG

# 02

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

- 34. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024
- 40. Kế hoạch kinh doanh năm 2025
- 52. Định hướng phát triển trung và dài hạn

## CHƯƠNG

# 03

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 61. Mô hình quản trị
- 62. Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị
- 70. Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán
- 72. Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Điều hành
- 74. Quản trị rủi ro
- 76. Thông tin cổ phiếu - Cơ cấu cổ đông - Thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu

## CHƯƠNG

# 04

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 82. Thông tin chung
- 84. Dấu ấn của ROX Key trên hành trình phát triển bền vững
- 86. Hành trình bền vững của ROX Key
- 102. Phát triển nguồn nhân lực
- 114. Các hoạt động cộng đồng và xã hội
- 120. Văn hoá doanh nghiệp

## CHƯƠNG

# 05

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 131. Thông tin chung
- 132. Báo cáo của hội đồng quản trị
- 133. Báo cáo kiểm toán độc lập
- 134. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 136. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 137. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 139. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



## CHÚ THÍCH VÀ VIẾT TẮT

Ban Điều hành	Nói đến Tổng giám đốc, Kế toán trưởng
Ban lãnh đạo	Nói đến Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc
BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
C-ONE	Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-ONE
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQLRR	Hội đồng quản lý rủi ro
HĐQT	Hội đồng quản trị
HOSE	Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh
MANPRO	Công ty cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Xây dựng MANPRO
Nhất Việt	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt
ROX Group	Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX
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
Thẩm định giá	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



## GIỚI THIỆU ROX KEY

### CHƯƠNG

11. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
14. Điểm nhấn hoạt động năm 2024
17. Tổng quan ROX Key
18. Ngành nghề kinh doanh
19. Địa bàn kinh doanh
20. Quá trình hình thành và phát triển
22. Cơ cấu tổ chức
24. Hội đồng quản trị
28. Ban điều hành
29. Ủy ban kiểm toán
31. Danh sách công ty con, công ty liên kết



A man in a dark suit and tie is holding a tablet. The image is a double exposure, with a cityscape and a highway with cars overlaid on the man's torso. The background is a light blue sky with clouds. There are abstract orange and yellow shapes in the bottom left and bottom right corners.

”

**ROX Key** sẽ mở rộng cả về quy mô doanh thu và số lượng khách hàng thông qua việc tăng cường hơn nữa độ phủ thương hiệu, đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và số hóa trong cả hoạt động và dịch vụ. Từ đó nâng cao hiệu quả vận hành, tiến đến mục tiêu trở thành đơn vị cung cấp dịch vụ vận hành ở mức xuất sắc.

**THÔNG DIỆP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ROX KEY HOLDINGS 2025**





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

Thay mặt HĐQT và Ban lãnh đạo ROX Key, xin gửi tới Quý vị lời chào trân trọng, cùng lời chúc sức khỏe - hạnh phúc - thịnh vượng và thành công!

Chúng ta đã đi qua năm 2024 với đầy thách thức trước những biến động phức tạp của thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Tuy nhiên, đây cũng là một năm có nhiều dấu ấn quan trọng với những kết quả tích cực.

Đầu tiên, không thể nhắc đến sự kiện chúng ta đã tiến hành chuyển đổi thương hiệu thành công, từ TNS Holdings chính thức chuyển đổi thành ROX Key Holdings, đi kèm bộ nhận diện thương hiệu mới. Sứ mệnh của doanh nghiệp trong giai đoạn phát triển mới là "Sáng tạo giá trị thuận ích cho cuộc sống". Logo mới gồm tên thương hiệu ROX Key và bông hoa được tạo bởi bốn chữ V màu vàng cam, tạo thành khung chữ nhật chắc chắn, hợp thành một thể thống nhất, vững mạnh và không thể tách rời.

Trải qua hơn một năm, thương hiệu mới ROX Key đã được khách hàng, đối tác và cộng đồng đón nhận. Thương hiệu mới đã tạo cảm hứng lao động hăng say cho các cán bộ nhân viên trên mọi mặt trận.

Về kinh doanh, chỉ số doanh thu và lợi nhuận đều vượt đáng kể so với kế hoạch. Song song đó, chúng ta đã tập trung vào 4 mục tiêu lớn trong công tác quản trị, điều hành các hoạt động như sau:

**Thúc đẩy các hoạt động kinh doanh** của ROX Key ở các mảng dịch vụ cốt lõi, tạo giá trị cao như Công nghệ, Tư vấn giải pháp nhân sự và Dịch vụ quản lý vận hành bất động sản và các dịch vụ phụ trợ các dự án bất động sản.

**Đồng bộ công tác quản trị điều hành tập trung** của ROX Key và các công ty thành viên, gia tăng hiệu quả hợp tác hệ sinh thái để tất cả khách hàng – đối tác của ROX Key có thể sử dụng tối đa các dịch vụ của các công ty thành viên, gia tăng tính cạnh tranh khác biệt của ROX Key với các doanh nghiệp khác trong ngành.

**Hợp nhất các phòng ban** chuyên môn nghiệp vụ của ROX Key và các đơn vị thành viên, nâng cao công tác quản trị nhân lực, tối ưu nguồn lực và chi phí vận hành.

**Tập trung nguồn lực, đầu tư chuyên sâu** vào các hạng mục số hóa qua các dự án trọng điểm mà ROX Key và các công ty thành viên đang triển khai đầu tư tại các dự án khu công nghiệp, quản lý tòa nhà như FM, dự án khu công nghiệp thông minh, giải pháp số hóa trong vận hành doanh nghiệp ERP, EDW, CRM... giải pháp cho tổ chức tài chính, ngân hàng và quản lý khách sạn.

Những kết quả này đã ghi dấu một năm vượt nhiều chông gai nhưng cũng đầy tự hào của chúng ta trong bối cảnh môi trường kinh doanh chung có nhiều thử thách. Cùng với việc đảm bảo hoạt động kinh doanh, chúng ta còn phải chuẩn bị cho bước chạy đà để sẵn sàng cho giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ từ năm 2027.

**THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT****Kính thưa Quý cổ đông,**

Trước bối cảnh nền kinh tế thế giới chứa đựng nhiều ẩn số khó đoán, môi trường kinh doanh trong nước dần ổn định, chúng ta sẽ bước sang năm 2025 với các mục tiêu chính xoay quanh 4 trục chiến lược: kinh doanh – phát triển mở rộng nhận diện thương hiệu – xây dựng nền tảng công nghệ – nâng cao chất lượng dịch vụ.

ROX Key sẽ mở rộng cả về quy mô doanh thu và số lượng khách hàng thông qua việc tăng cường hơn nữa độ phủ thương hiệu, đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và số hóa trong cả hoạt động và dịch vụ. Từ đó nâng cao hiệu quả vận hành, tiến đến mục tiêu trở thành đơn vị cung cấp dịch vụ vận hành ở mức xuất sắc.

Từ 2025, Hội đồng quản trị ROX Key đặt mục tiêu doanh thu đạt 1.000 tỷ đồng, duy trì nhịp tăng trưởng ổn định như của năm 2024. Để đạt được con số này, chúng ta cần chủ động mở rộng kinh doanh, tăng số lượng khách hàng mới; tăng cường nhận diện thương hiệu, duy trì chỉ số NSR (sức khỏe thương hiệu) ở mức trên 98%; về công nghệ, sẽ tiếp tục đẩy mạnh triển khai 04 dự án trọng điểm (Dự án KCN thông minh; Dự án ứng dụng quản lý cư dân trong vận hành BĐS; Dự án đo lường năng suất lao động EDW; Ứng dụng AI để tăng hiệu suất làm việc). Việc tận dụng công nghệ hiệu quả, đặc biệt là công nghệ trí tuệ nhân tạo và ra quyết định dựa trên cơ sở dữ liệu được thu thập sẽ giúp chúng ta linh hoạt hơn trong hoạt động kinh doanh, nâng cao hiệu suất, giảm thiểu rủi ro, dự báo chính xác và tối ưu hóa các cơ hội trong một thị trường đầy biến động.

Để thực hiện thắng lợi các mục tiêu trên, tất cả các bộ phận phòng ban, đơn vị thành viên trong năm 2025 cần đồng tâm thực hiện: lãnh đạo số, ứng dụng AI, dữ liệu sạch và luôn bảo mật.

**Riêng đối với Hội đồng quản trị cam kết thực hiện các việc sau:**

1. Hợp nhất mô hình Holdings, qua đó phát huy kinh nghiệm quản lý và quản trị rủi ro, tối ưu các nguồn lực trong hệ sinh thái (nhân sự, data khách hàng...) nhằm tạo hệ sinh thái lớn mạnh, kết nối cùng phát triển. Tăng cường nhận diện & uy tín thương hiệu về hệ sinh thái đối với khách hàng.
2. Xây dựng cơ chế minh bạch, quy trình rõ ràng nhằm hỗ trợ tốt nhất cho hoạt động bán hàng, bao gồm cả việc nâng cấp và hoàn thiện công cụ bán hàng; tăng cường truyền thông thương hiệu.
3. Ứng dụng công nghệ và số hóa trong cả hoạt động vận hành và dịch vụ để nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu năng suất đồng thời xây dựng tư duy quản trị và ra quyết định dựa trên dữ liệu.
4. Có kế hoạch kiểm soát và nâng cao chất lượng dịch vụ tiến đến mục tiêu trở thành đơn vị “vận hành xuất sắc”, khẳng định thương hiệu của một đơn vị đa ngành trong lĩnh vực dịch vụ.
5. Tối ưu khai thác khách hàng, tăng sản lượng và doanh thu theo từng khách hàng – gia tăng hiệu quả kinh doanh. Mục tiêu tăng trưởng bình quân trong giai đoạn từ 2025 đến 2027 sẽ ở mức 15,6%/năm (so với giai đoạn 2021 – 2024 là 9,6%/năm).

Với những nỗ lực, quyết tâm, chắc chắn sau khi hoàn thiện tái cấu trúc vào năm 2025, ROX Key sẽ nằm trong Top 500 (VNR500) doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam. ROX Key đặt mục tiêu phấn đấu đến năm 2030 trở thành Nhà cung cấp đi đầu về các giải pháp toàn diện dựa trên nền tảng công nghệ trên thị trường.

Tôi tin rằng những nỗ lực và hành động quyết liệt sẽ giúp chúng ta vượt qua mọi thách thức để cùng nhau chinh phục mục tiêu chung này. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự ủng hộ của Quý vị cổ đông, Khách hàng, Đối tác và toàn thể Cán bộ nhân viên đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng ROX Key.

**Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!**

**Trân trọng cảm ơn!**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

**Trần Xuân Quảng**



## ĐIỂM NHẤN HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

### Chuyển đổi thành công thương hiệu mới

Với sự thông qua của Đại hội đồng cổ đông, ngày 26/02/2024, TNS Holdings chính thức chuyển đổi thương hiệu thành ROX Key Holdings, đi kèm bộ nhận diện thương hiệu mới. Cùng với việc tái định vị thương hiệu, ROX Key cũng đã hoàn thành các chỉ tiêu về thương hiệu. Trong năm 2024, toàn holdings ghi nhận hơn 14.000 lượt thảo luận tích cực và trung tính từ đó duy trì chỉ số sức khoẻ thương hiệu ở mức 98,8%.



### Thành công với các dự án chuyển đổi số

Năm 2024 cũng là năm ROX Key thành công với các dự án chuyển đổi số. Dự án ERP BRAVO đã giúp đồng bộ và hợp nhất các thông tin quản lý ngân sách, tài chính, tài sản... trong toàn hệ thống – gia tăng hiệu quả cho công tác quản trị cũng như chiến lược hợp nhất và mở rộng của ROX Key trong tương lai.

Cùng với việc xây dựng và gia tăng các công cụ số hoá quản trị, việc nâng cao năng lực công nghệ cho nhân sự cũng được chú trọng. TNPM là đơn vị được lựa chọn để thực hiện dự án nâng cao 9 nhóm năng lực chuyển đổi số và đã hoàn thành 98% so với mục tiêu.

### Đa dạng hóa danh mục khách hàng

Thành công của ROX Key trong năm 2024 còn ghi dấu ấn với sự hợp lực mạnh mẽ của các đơn vị trong hệ sinh thái để mang đến những gói giải pháp dịch vụ mới, mở rộng tệp khách hàng, đặc biệt khách hàng ở phân khúc cao cấp như Trung tâm Hội nghị quốc gia, khu liên cơ quan Vân Hồ, khu chung cư La Casta, Kosmo...



### Nâng cao chất lượng dịch vụ

Toàn holdings đã triển khai mô hình chấm điểm hài lòng khách hàng CAST để đo lường mức độ hài lòng của khách hàng một cách đồng bộ tại tất cả các đơn vị. Ghi nhận chỉ số CAST trên toàn holdings đạt 92,8%. Đây là nền tảng để ROX Key tiếp tục nâng cao trải nghiệm, tăng tính gắn kết với khách hàng.



## CÁC GIẢI THƯỞNG VÀ CHỨNG NHẬN

### ROX Key vào nhóm doanh nghiệp Thương hiệu Quốc gia lần thứ hai

Năm 2022 là lần đầu tiên ROX Key được công nhận Thương hiệu quốc gia, dưới tên gọi TNS Holdings tại hạng mục sản phẩm về dịch vụ vận hành bất động sản của TNPM. Năm 2024, với việc lần thứ hai có tên trong bảng vàng Thương hiệu Quốc gia cùng với sản phẩm TNPM đã cho thấy những nỗ lực không ngừng của ROX Key trong suốt 2 năm qua để giữ vững vị thế trên thị trường.

### ROX Key được trao giải thưởng Sao Vàng đất Việt 2024

Đây là lần thứ hai, ROX Key được xướng tên tại lễ trao giải Sao Vàng Đất Việt, trước đó là vào năm 2022. Sao Vàng Đất Việt là một trong những giải thưởng danh giá cấp quốc gia ghi nhận những thương hiệu tiêu biểu trong hội nhập kinh tế quốc tế và đóng góp tích cực cho cộng đồng.

### TNTech đạt giải bạc Make in Viet Nam

“Make in Viet Nam” là giải thưởng vinh danh những sản phẩm, giải pháp, nền tảng xuất sắc, tiêu biểu, thể hiện năng lực của doanh nghiệp Việt và người Việt trong việc làm chủ về công nghệ, chủ động thiết kế, chế tạo các sản phẩm công nghệ số. Xuất sắc vượt qua hàng trăm hồ sơ tham dự, giải pháp quản lý và vận hành khu công nghiệp thông minh T.SIE của TNTech vinh dự đạt giải bạc tại hạng mục “Sản phẩm công nghệ số xuất sắc trong lĩnh vực công nghiệp và xây dựng”.

### TNPM được vinh danh “Cúp vàng sản phẩm dịch vụ” Thương hiệu xuất sắc Châu Á Thái Bình Dương 2024

Giải thưởng này là sự ghi nhận cho sự nỗ lực trong hơn 11 năm qua của TNPM tại thị trường Việt Nam trong việc mang tới cho khách hàng những sản phẩm dịch vụ thuận ích. TNPM không ngừng đổi mới sáng tạo, áp dụng công nghệ, chuyển đổi số trong hiện đại hóa dịch vụ quản lý vận hành bất động sản.





## TỔNG QUAN ROX KEY

Tên công ty	Công ty Cổ phần ROX Key Holdings
Tên viết tắt	ROX Key
Ngày thành lập	23/10/2014
Mã chứng khoán	TN1
Vốn điều lệ	546.323.480.000 VNĐ
Vốn chủ sở hữu	916.371.159.574 VNĐ
GCN ĐKKD và MST	0106673358
Trụ sở chính	Tầng 25, tòa nhà ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, 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:** Với 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, với vai trò là công ty mẹ ROX Key quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của các công ty thành viên. Thông qua các công ty thành viên, ROX Key cung cấp ra thị trường các 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, cụ thể như sau:



Dịch vụ quản lý tòa nhà, văn phòng, chung cư, khu công nghiệp và là đối tác tin cậy của nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản, bán lẻ, tài chính - ngân hàng;



Dịch vụ quản lý vận hành các khu công nghiệp lớn trên toàn quốc;



Các 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 hơn đội ngũ nhân viên 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, 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 BĐS như khu công nghiệp, khu dân cư, tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, ngân hàng.



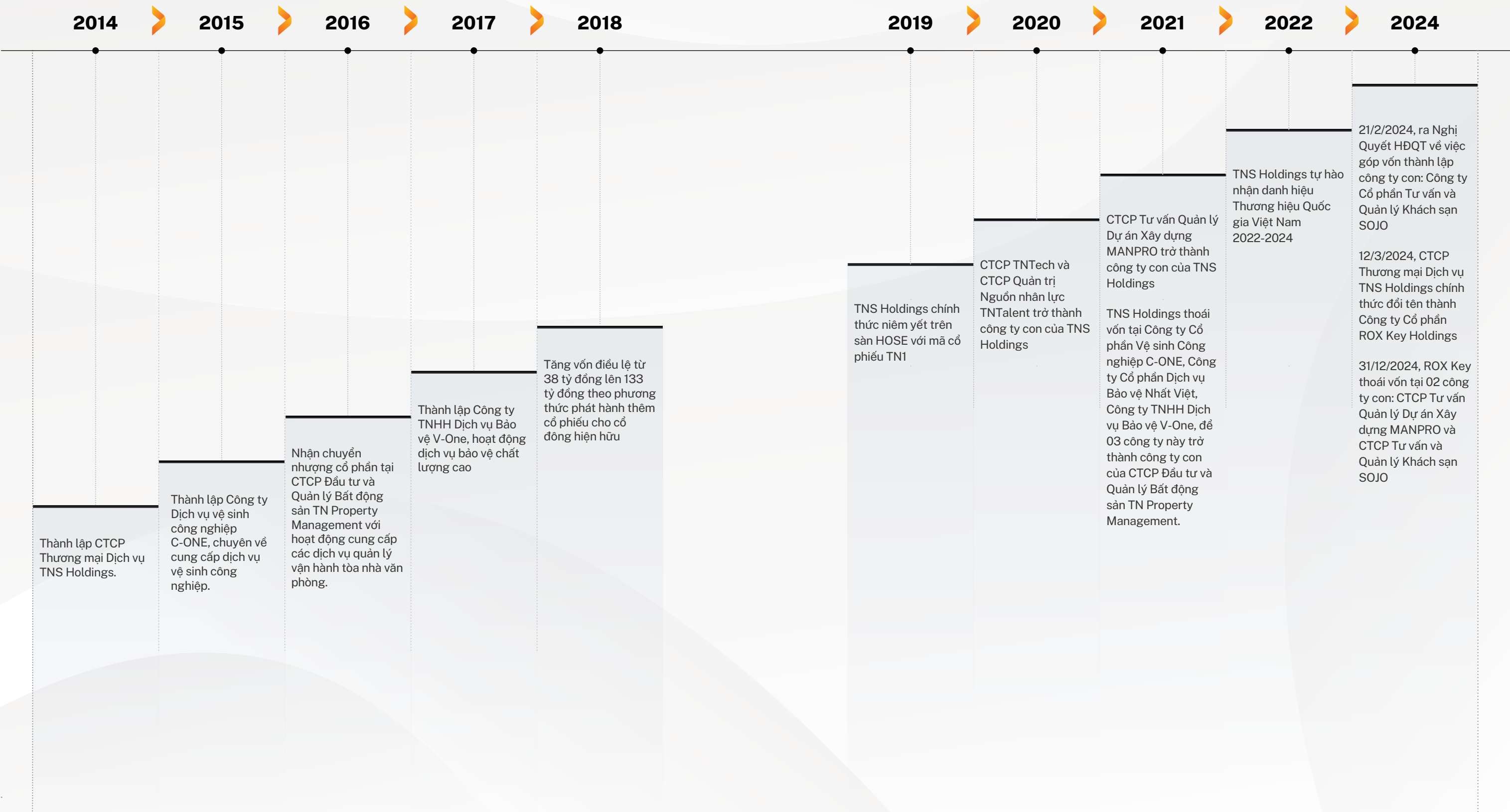
## ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện tại, ROX Key đã cung cấp dịch vụ đến các khách hàng trên phạm vi cả nước. Địa bàn kinh doanh rộng lớn **tại 55 tỉnh thành** giúp ROX Key đa dạng hóa được danh mục khách hàng và tăng hiệu quả kinh doanh.



QUÁ TRÌNH  
HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings là một công ty đa ngành, hoạt động trong các lĩnh vực: Quản lý vận hành Bất động sản; Công nghệ thông tin; Quản trị nguồn nhân lực; Tư vấn - quản lý dự án xây dựng. Trải qua quá trình 11 năm hoạt động, ROX Key đã tạo ra ấn tượng và khẳng định vị thế của mình trong các lĩnh vực kinh doanh chính. Nhờ định hướng kinh doanh hợp lý, ROX Key bắt đầu hoạt động nghiên cứu, phân tích và tìm kiếm các công ty trong lĩnh vực dịch vụ để M&A và mở rộng lĩnh vực kinh doanh.





## CƠ CẤU TỔ CHỨC





HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ

HĐQT ROX Key gồm 04 thành viên trong đó có 01 thành viên độc lập. Tất cả thành viên HĐQT đều là những người có bề dày kinh nghiệm quản trị - điều hành trong các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty, am hiểu sâu sắc môi trường kinh doanh trong nước và quốc tế.

Họ tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT	26/12/2023	
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	28/04/2020	
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập HĐQT (kiêm Chủ tịch UBKT)	28/04/2020	
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên UBKT)	22/11/2024	
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Chủ tịch HĐQT	26/12/2023	26/02/2024
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên UBKT)	26/12/2023	22/11/2024

THÔNG TIN THÀNH VIÊN HĐQT

Ông

TRẦN XUÂN QUẢNG

CHỦ TỊCH HĐQT

- Năm sinh:** 1970
- Quốc tịch:** Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ quản trị kinh doanh/tài chính ngân hàng
- Quá trình công tác:**
- **1991-1993:**

Chuyên viên kế toán Nhà máy Len Hải Phòng
- **1993-1995:**

CV Thanh toán Quốc tế - CN Cần Thơ – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **1995-1996:**

Trưởng bộ phận Thanh toán Quốc tế - CN Cần Thơ – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **1996-2003:**

Trưởng bộ phận Thanh toán Quốc tế - HSC - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **2003-2004:**

Trưởng phòng Kế hoạch Tổng hợp/Phòng Kinh doanh – HSC – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **2004-2005:**

Phó Giám đốc - CN Hà Nội – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **2005-2007:**

Giám đốc Sở Giao dịch – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **2007-2008:**

Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Sở Giao dịch - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **2008-2011:**

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khách hàng Doanh nghiệp & Khách hàng Cá nhân – Ngân hàng TMCP Bảo Việt
- **2011-2013:**

Phó Tổng Giám đốc - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **2013-2016:**

Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khách hàng Doanh nghiệp – Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)
- **2016 đến nay:**

Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX
- **2016 đến nay:**

Thành viên HĐQT Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
- **2017 đến nay:**

Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Family Mart Việt Nam
- **2021-2023:**

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần dịch vụ và nền tảng tài chính kỹ thuật số TNEX
- **2022-2022:**

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam
- **2022-2022:**

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần TNG Realty
- **2023 đến nay:**

Chủ tịch 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 sỹ 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
- **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 ROX Key Holdings
- **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

Bà

NGUYỄN THỊ YẾN

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP  
HĐQT KIỂM 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

Ông

PHAN KHÁNH TOÀN

THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM  
THÀNH VIÊN UBKT

**Năm sinh:** 1979  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Kinh tế Đối ngoại  
**Quá trình công tác:**

- **02/2010 – 05/2011:** Chuyên viên chính Quản lý tài chính, Phòng Quản lý Tài chính và Kế hoạch, MSB
- **06/2011 – 01/2011:** Phó Trưởng phòng Kế hoạch ngân sách, Khối Quản lý Tài chính, MSB
- **01/2012 – 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
- **08/2016 – 12/2018:** Giám đốc phân khúc SSE, Ngân hàng Doanh nghiệp, MSB
- **01/2019 – 08/2021:** Giám đốc Phân khúc khách hàng siêu nhỏ, Ngân hàng Bán lẻ, MSB
- **09/2021 – 04/2024:** Giám đốc Dự án, Ban Dự án Hợp nhất dữ liệu khách hàng và xây dựng hệ thống Loyalty, ROX Group
- **04/2024 – 12/2024:** Giám đốc Dự án Loyalty, Ban Công nghệ và Chuyển đổi số, ROX Group
- **08/2024** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Popplife
- **11/2024:** Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT - Công Ty Cổ Phần ROX Key Holdings



BAN  
ĐIỀU HÀNH

Họ tên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh	18/06/2024	
Bà Trần Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	Cử nhân Tài chính Kế toán	02/12/2024	
Ông Hoàng Minh Tuấn	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	Cử nhân Tài chính Kế toán. Chứng chỉ Kế toán trưởng	27/05/2024	02/12/2024
Ông Bùi Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Cử nhân công nghệ thông tin	21/09/2023	18/06/2024
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc	Thạc sĩ luật kinh tế	21/09/2023	06/01/2024
Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	Cử nhân ngành kế toán doanh nghiệp	25/09/2023	27/05/2024

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 - 12/2024:

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 tại 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 đến 09/2024:

Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH

• 2023 đến 11/2024:

Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

• 12/2024 đến 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, hiện tại gồm hai thành viên.





Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Yến <i>Thành viên độc lập HĐQT</i>	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Cử nhân Tài chính Kế toán	04/06/2021	
Ông Phan Khánh Toàn <i>Thành viên HĐQT</i>	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Thạc sĩ Kinh tế đối ngoại	22/11/2024	
Bà Trần Thị Thanh Hương <i>Thành viên HĐQT</i>	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Cử nhân Tài chính Kế toán	26/12/2023	22/11/2024





DANH SÁCH CÔNG TY CON,  
CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại thời điểm 31/12/2024, ROX Key có bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp và không có công ty liên kết.  
Thông tin về các công ty con trực tiếp như sau:

Tên Công ty		Thông tin Công ty
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: 99,62%</li><li>Vốn điều lệ: <b>52.427.500.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội</li></ul>
CTCP Thương mại & Tư vấn Đầu 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: <b>5.000.000.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Tầng 24, tòa tháp A số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội</li></ul>
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: <b>61.100.000.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Tầng 21, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.</li></ul>
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: <b>10.000.000.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Tầng 26, Tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, 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:

Tên Công ty		Thông tin Công ty
CTCP Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One		<ul style="list-style-type: none"><li>Thành lập năm 2015</li><li>Cung cấp dịch vụ vệ sinh</li><li>Tỷ lệ lợi ích của ROX Key: 94,39%</li><li>Vốn điều lệ: <b>5.000.000.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội</li></ul>
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: 99,37%</li><li>Vốn điều lệ: <b>4.000.000.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội</li></ul>
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One		<ul style="list-style-type: none"><li>Thành lập năm 2017</li><li>Cung cấp dịch vụ vệ sinh</li><li>Tỷ lệ lợi ích của ROX Key: 99,62%</li><li>Vốn điều lệ: <b>5.000.000.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội</li></ul>
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: 99,37%</li><li>Vốn điều lệ: <b>10.000.000.000 đồng</b></li><li>Địa chỉ: Lô số 7 Nhà điều hành Khu công nghiệp Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, Huyện Mê Linh, TP Hà Nội, Việt Nam</li></ul>



# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

## CHƯƠNG 2

- 34. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024
- 40. Kế hoạch kinh doanh năm 2025
- 52. Định hướng phát triển trung và dài hạn





# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

## I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

### 1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA ROX KEY NĂM 2024

Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự Nga – Ukraina tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự tụt dốc của một số nền kinh tế lớn, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy cục bộ đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới. Cùng với đó, thiên tai, thời tiết cực đoan ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của dân cư và phát triển kinh tế – xã hội tại nhiều quốc gia.

Nhìn chung đây là thách thức lớn trong hoạt động kinh doanh của ROX Key nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung. Tuy nhiên, với kinh nghiệm điều hành của Ban lãnh đạo cũng như chiến lược kinh doanh phù hợp, Công ty đã nhanh chóng thích nghi với điều kiện bình thường mới và duy trì kết quả kinh doanh ổn định.

BẢNG: KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	+/- Tăng trưởng năm 2024 so với năm 2023	%Tăng trưởng năm 2024 so với 2024
Vốn chủ sở hữu	916.371	920.534	(4.163)	(0,45)%
Tổng giá trị tài sản	2.141.236	1.688.710	452.526	26,80%
Doanh thu thuần	965.470	978.884	(13.414)	(1,37)%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	70.107	74.625	(4.518)	(6,05)%
Lợi nhuận trước thuế	71.243	72.990	(1.747)	(2,39)%
Lợi nhuận sau thuế	52.010	51.843	167	0,32%

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 của ROX Key là 52,01 tỷ đồng, tăng 0,32% so với lợi nhuận sau thuế năm 2023. Doanh thu thuần hợp nhất năm 2024 đạt 965 tỷ đồng, giảm 1,37% so với doanh thu thực hiện năm 2023. Doanh thu thuần năm nay giảm chủ yếu đến từ giảm quản lý vận hành một số tòa nhà và giảm nhẹ cung cấp dịch vụ bảo vệ. Bên cạnh đó, TNPM vẫn là công ty con đóng góp cao nhất với 40% doanh thu thuần trong năm 2024 cho ROX Key.

### 2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2024 SO KẾ HOẠCH NĂM

BẢNG: KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT CỦA ROX KEY TRONG NĂM 2024 SO VỚI KẾ HOẠCH NĂM

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% Hoàn thành kế hoạch năm 2024
Doanh thu thuần (triệu đồng)	960.000	965.470	100,6%
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế (triệu đồng)	57.000	52.010	91,25%

Doanh thu thuần năm 2024 đạt 965.470 tỷ đồng, vượt 0,6% so với kế hoạch đặt ra. Nguyên nhân chủ yếu của việc tăng doanh thu là TNTECH, TNTalent đã tăng được doanh thu so với kế hoạch, đặc biệt TNPM đã gia tăng cung cấp dịch vụ cho các khu nhà ở thấp tầng mới so với kế hoạch đầu năm.

Tuy doanh thu tăng, nhưng chi phí của công ty cũng tăng, dẫn đến kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2024 đã giảm nhẹ so với kế hoạch đầu năm khi kết quả là 52.010 tỷ đồng, đạt 91,25% so với kế hoạch. Có thể khẳng định, tuy năm 2024 là một năm rất khó khăn nhưng kết quả lợi nhuận đã thể hiện một nỗ lực rất lớn của toàn thể Ban Lãnh đạo và CBNV ROX Key.

### 3. 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 2023, 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2024		Năm 2023		Tăng trưởng 2024 so với 2023 (%)
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	
Dịch vụ quản lý toà nhà. khu công nghiệp	390.108	40,41%	396.006	49,86%	(1,49)%
Dịch vụ bảo vệ	82.769	8,57%	85.746	8,76%	(3,47)%
Dịch vụ vệ sinh	21.021	2,18%	15.505	1,58%	35,58%
Dịch vụ tư vấn nhân sự	193.779	20,07%	196.632	10,00%	(1,45)%
Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	166.866	17,28%	168.142	17,18%	(0,76)%
Dịch vụ khác	110.927	11,49%	116.853	12,63%	(5,07)%
Tổng cộng	965.470	100,00%	978.884	100,00%	

BẢNG: LỢI NHUẬN GỘP HỢP NHẤT THEO TỪNG NHÓM DỊCH VỤ NĂM 2023, 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2024		Năm 2023		Tăng trưởng 2024 so với 2023 (%)
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	
Dịch vụ quản lý toà nhà. khu công nghiệp	118.862	49,18%	139.692	55,01%	(14,9)%
Dịch vụ bảo vệ	17.198	7,12%	22.887	9,01%	(24,9)%
Dịch vụ vệ sinh	5.298	2,19%	4.246	1,67%	24,9%
Dịch vụ tư vấn nhân sự	38.673	16,00%	41.602	16,38%	(7,0)%
Dịch vụ tư vấn công nghệ thông tin	18.151	7,51%	7.252	2,86%	150,3%
Dịch vụ khác	43.502	18,00%	38.242	15,06%	13,8%
Tổng cộng	241.684	100%	253.921	100%	



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

### CHỦ TRƯỞNG CHUNG VỀ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ

ROX Key hoạt động theo mô hình Công ty đa ngành, trong đó Công ty mẹ đóng vai trò quản lý, tối ưu hóa nguồn lực và hỗ trợ, kết nối việc hợp tác kinh doanh giữa các công ty thành viên. Hoạt động đầu tư ở Công ty mẹ chủ yếu bao gồm hợp nhất thêm các thành viên mới, gia tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty thành viên hiện hữu và đầu tư phát triển các dự án mới để hoàn thiện chuỗi giá trị của Công ty.

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ VÀO CÁC DỰ ÁN LỚN TRONG NĂM 2024

Định hướng chiến lược của ROX Key trong giai đoạn 2022 - 2025 là tập trung phát triển các dịch vụ cốt lõi tại từng mảng kinh doanh. Trên nền tảng sẵn có, phần lớn các khoản đầu tư mới trong năm của ROX Key là đầu tư vào các công ty thuộc mảng quản lý khách sạn và quản lý khu công nghiệp.

## III. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 1. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NĂM 2024

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán tổng quát và hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2024 là 1,7 và 2,57 giảm so với năm 2023 (ở mức 2,2 và 5,09). Nguyên nhân là do số dư nợ ngắn hạn tăng 453,3 tỷ đồng. Chủ yếu do công ty phân loại khoản trái phiếu đến hạn trả năm 2025 sang nợ vay ngắn hạn với tổng giá trị là 490,8 tỷ đồng, thời hạn trái phiếu 03 năm. Tuy nhiên, các hệ số thanh toán của ROX Key vẫn cho thấy khả năng thanh toán của ROX Key vẫn ở mức rất tốt so với các đơn vị cùng ngành.

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

Tại thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản của ROX Key được ghi nhận là 2.141,2 tỷ đồng, tăng 452,5 tỷ đồng tương ứng 26,8% so với thời điểm 31/12/2023. Cụ thể, tài sản ngắn hạn tăng 464,0 tỷ, tài sản dài hạn giảm 11,5 tỷ đồng.

#### Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Hoạt động trong lĩnh vực vận hành. Công ty luôn có hệ số vòng quay hàng tồn kho ở thấp, trong khi giá vốn hàng bán chủ yếu là chi phí nhân lực, quản lý, đây là đặc thù ngành dịch vụ.

#### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Với kết quả kinh doanh trong năm 2024 ở mức lợi nhuận sau thuế tăng 0,3% so với năm 2023 mặc dù doanh thu thuần giảm 1,3% so với năm 2023. Tuy vậy tổng tài sản và vốn chủ sở hữu năm 2024 lần lượt tăng 26,8% và giảm 0,5% so với năm 2023, bên cạnh đó, lợi nhuận sau thuế tăng đã làm chỉ tiêu về khả năng sinh lời cao hơn so với năm 2023.

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023
<strong>1. CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</strong>		
Hệ số thanh toán tổng quát	1,7	2,2
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	2,57	5,09
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	2,55	4,62
<strong>2. CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN VÀ ĐẢM BẢO LÃI VAY</strong>		
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản	0,57	0,45
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,34	0,83
<strong>3. CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</strong>		
Vòng quay hàng tồn kho (lần)	13,8	7,24
Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	0,45	0,58
<strong>4. CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</strong>		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	5,39%	5,30%
Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	5,68%	5,63%
Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) (%)	2,43%	3,07%
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	25,03%	25,94%

### 2. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Lĩnh vực	Năm 2024		Năm 2023		Tăng trưởng 2024 so với 2023 (%)
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	
Tài sản ngắn hạn	1.875.071	87,57%	1.411.052	83,56%	32,9%
Tài sản dài hạn	266.165	12,43%	277.658	16,44%	(4,1) %
<strong>Tổng tài sản</strong>	<strong>2.141.236</strong>	<strong>100,00%</strong>	<strong>1.688.710</strong>	<strong>100,00%</strong>	<strong>26,8%</strong>

Trong cơ cấu tài sản năm 2024 của ROX Key, tỷ trọng tài sản ngắn hạn vẫn lớn hơn tài sản dài hạn. Tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng từ 83,56% năm 2023 lên mức 87,57% trong tổng tài sản năm 2024. Tổng tài sản năm 2024 của ROX Key tăng 452,5 tỷ đồng, tương đương 26,8% so với năm 2023, chủ yếu là do tăng tài sản ngắn hạn là 464 tỷ đồng và giảm tài sản dài hạn 11,5 tỷ đồng.



3. TỔNG HỢP CÁC KHOẢN PHẢI THU CỦA ROX KEY

Chi tiêu	Năm 2024	Năm 2023
<b>PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>887.602</b>	<b>375.176</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	409.605	387.768
Trả trước cho người bán ngắn hạn	4.752	8.648
Phải thu về cho vay ngắn hạn	750	750
Phải thu ngắn hạn khác	507.740	26.905
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(35.244)	(48.895)
<b>PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>5.388</b>	<b>6.529</b>
Phải thu dài hạn khác	5.388	3.568
<b>Tổng tài sản</b>	<b>892.989</b>	<b>429.839</b>

Các khoản phải thu lớn hiện nay đều là khách hàng mà ROX Key cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà thông qua công ty con TNPM, TNTalent và TNTech. Các khách hàng này đều là khách hàng thường xuyên và vẫn đang hoạt động bình thường. Theo lịch thanh toán, TNPM thường xuất hóa đơn hàng tháng và khách hàng có nghĩa vụ thanh toán trong 30 ngày. Các khoản phải thu khác hàng của TNPM ngoài những khoản phải trích lập dự phòng đều được thanh toán đúng hạn. Số tuyệt đối của khoản mục phải thu này có tăng do trong năm đơn vị có phát sinh thêm khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần. Tuy nhiên, đơn vị đã thu hồi hết các khoản thu trên vào đầu năm 2025

4. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Lĩnh vực	Năm 2024		Năm 2023		Tăng trưởng 2024 so với 2023 (%)
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	
Nợ ngắn hạn	730.495	59,64%	277.376	36,08%	163,55%
Nợ dài hạn	494.369	40,36%	490.800	63,92%	0,73%
<b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.308.296</b>	<b>100,00%</b>	<b>768.175</b>	<b>100,00%</b>	<b>73,32%</b>

Trong năm ROX Key không có phát sinh các khoản nợ quá hạn, mặc dù có biến động lớn về các khoản nợ nhưng không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, biến động lớn chủ yếu do Công ty phân loại khoản nợ đến hạn có giá trị 490,8 tỷ đồng vào năm 2025. Các khoản nợ phải trả của Công ty bao gồm các khoản nợ ngắn hạn và dài hạn phát sinh trong chu kỳ kinh doanh thông thường của ROX Key và Công ty hoàn toàn có đủ khả năng thanh toán tất cả các khoản nợ này bằng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó ROX Key đã hoàn thành việc phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 200 tỷ đồng và hoàn tất trả khoản nợ vay ngắn hạn dẫn đến cơ cấu nợ phải trả của năm 2024 nợ ngắn hạn chiếm 59,64% và nợ dài hạn có thời hạn trả 03 năm là 40,36%.

Ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động của Công ty: Các giao dịch, hợp đồng của Công ty sử dụng đồng Việt Nam để thanh toán nên không có sự ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái.

Ảnh hưởng chênh lệch lãi vay đến hoạt động kinh doanh của Công ty: Các khoản vay của Công ty có mức lãi vay ổn định nên không ảnh hưởng nhiều tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.





## KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

### MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

ROX Key lựa chọn chiến lược phát triển bền vững làm mục tiêu phát triển trung - dài hạn là cơ sở trong quá trình xây dựng, phát triển và đổi mới doanh nghiệp. Định hướng phát triển của doanh nghiệp trong giai đoạn sắp tới đã được hoạch định rõ ràng và cụ thể như sau:

#### • Tuyên ngôn thương hiệu:

ROX Key là nhà cung cấp giải pháp toàn diện, tiên phong trong lĩnh vực công nghệ, nhân sự, quản lý bất động sản... thông qua năng lực vận hành xuất sắc, sẵn sàng cung cấp các dịch vụ thuận ích cho khách hàng trung và cao cấp.

#### • Mục tiêu chiến lược:

Mục tiêu tổng thể: Nâng cao chất lượng dịch vụ nội bộ làm nền tảng để hướng tới vận hành xuất sắc và đẩy mạnh kinh doanh bên ngoài với các giải pháp dịch vụ trọn gói, xuyên suốt trên nền tảng số.

Mục tiêu cụ thể: Nhà cung cấp giải pháp toàn diện cho khách hàng hàng đầu Việt Nam vào năm 2027.

#### • Kế hoạch kinh doanh năm 2025:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	965.5	1,000
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế (tỷ đồng)	52	55

### CƠ HỘI, THÁCH THỨC VÀ ĐỊNH HƯỚNG

#### Bối cảnh và cơ hội

Dù đối mặt không ít thách thức, nền kinh tế toàn cầu giữ vững nhịp tăng trưởng trong năm 2024. Theo báo cáo của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế OECD, mức tăng trưởng GDP năm 2024 của thế giới đạt 3,2%, nhỉnh hơn so với mức tăng GDP 3,1% của năm 2023. Lạm phát toàn cầu giảm nhanh. 2024, mức lạm phát giảm từ 6,7% về còn 5,5% và theo quỹ tiền tệ quốc tế IMF năm 2025, mức lạm phát sẽ giảm tiếp về 4,3%. Báo cáo mới nhất của OECD dự đoán tăng trưởng GDP toàn cầu tích cực khoảng 3,3% vào năm 2025, tăng nhẹ so với năm 2024, và giữ mức 3,3% vào năm 2026.

Kinh tế Việt Nam 2024 cũng trên đà phục hồi với mức tăng trưởng GDP 7,06% vượt mục tiêu đề ra. Việt Nam cơ bản vượt toàn bộ 15/15 chỉ tiêu về phát triển kinh tế xã hội và là điểm sáng khi thuộc nhóm nước tăng trưởng cao trên thế giới.

Ngành công nghiệp tiếp tục xu hướng phục hồi tích cực. Du lịch, xuất nhập khẩu là điểm sáng nổi bật trong bức tranh kinh tế 2024 của đất nước và tác động lan tỏa tích cực đến các ngành nghề, lĩnh vực khác, góp phần thúc đẩy hoạt động đầu tư. Vốn đầu thực hiện toàn xã hội cả năm tăng 7,5%. An ninh năng lượng, an ninh lương thực được bảo đảm; thị trường lao động phục hồi tích cực.

Việt Nam đang bước lên nấc thang công nghệ mới khi các dự án đầu tư nước ngoài được khuyến khích vào lĩnh vực sản xuất chip và công nghệ cao. Xuất khẩu công nghệ cao giúp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế Việt Nam.

Mặc dù vậy, kinh tế Việt Nam vẫn tồn tại những hạn chế, bất cập và tiếp tục gặp nhiều thách thức. Ổn định kinh tế vĩ mô còn tiềm ẩn rủi ro và chịu nhiều áp lực lớn; tăng trưởng tín dụng còn khó khăn, nợ xấu có nguy cơ gia tăng; giải ngân vốn đầu tư công thấp hơn so với cùng kỳ năm 2023. Thị trường bất động sản đã có chuyển biến nhưng chưa rõ nét; áp lực lớn trả nợ trái phiếu doanh nghiệp đến hạn...

Năm 2025, kinh tế toàn cầu được dự báo có nhiều “sóng gió” với những thách thức về xung đột địa chính trị, “cú sốc” về giá hậu đại dịch hay những thay đổi chính sách dưới chính quyền ông Donald Trump 2.0. Kinh tế Việt Nam cũng không tránh khỏi những tác động nhưng cũng sẽ là cơ hội để Việt Nam vươn lên.

Theo đó, triển vọng kinh tế Việt Nam được dự báo tăng trưởng khoảng 6,5-7%, FDI vào Việt Nam sẽ tăng mạnh nhờ vị trí chiến lược, lực lượng lao động trẻ và môi trường kinh doanh ngày càng cải thiện. Hoạt động xuất nhập khẩu được cải thiện, phát triển kinh tế số được mở rộng... Với các doanh nghiệp, cơ hội đầu tư trong năm 2025 vẫn rất lớn khi tiêu dùng của người dân gia tăng, đầu tư công được thúc đẩy, bất động sản phục hồi trở lại và thị trường chứng khoán được kỳ vọng nâng hạng.





### ĐỊNH HƯỚNG TRỌNG TÂM 2025

Trong bối cảnh kinh tế phục hồi, ROX Key đã nắm bắt cơ hội trong năm 2024 và đạt được những kết quả tốt đẹp ở cả 4 mảng chiến lược: Kinh doanh - Thương hiệu - Công nghệ và Chất lượng dịch vụ.

Phát huy những kết quả đạt được, năm 2025 được ROX Key xác định là năm bản lề để chuẩn bị cho giai đoạn tăng trưởng nhanh từ năm 2027. Mục tiêu chính của năm 2025 vẫn sẽ được xây dựng xoay quanh 04 trục chiến lược là kinh doanh - phát triển mở rộng nhận diện thương hiệu - xây dựng nền tảng công nghệ và nâng cao chất lượng dịch vụ.

Theo đó, về kinh doanh, trong năm 2025, ROX Key sẽ tiếp tục hợp nhất mô hình holdings, hợp lực để thực hiện thành công các mục tiêu mới, khai phá các sản phẩm chủ lực và tìm kiếm cơ hội, kết nối với khách hàng tiềm năng. Chiến lược kinh

doanh linh hoạt với kết nối Interlink - tích hợp sản phẩm và khai thác chéo tệp khách hàng trong các công ty thành viên sẽ tiếp tục được đẩy mạnh trong năm 2025 với mục tiêu tăng tỉ lệ tiếp cận và khai thác khách hàng ngoài. Về kế hoạch cơ cấu doanh thu, ROX Key đặt mục tiêu tăng trưởng tỷ trọng nhóm doanh thu từ khách hàng ngoài hệ sinh thái, lên mức 17% tổng doanh thu trong năm 2025. Tất cả các công ty thành viên của ROX Key đều đặt mục tiêu có doanh thu từ khách hàng ngoài hệ sinh thái. Trong đó, TNTech sẽ là đơn vị có tỷ lệ doanh thu từ khách hàng ngoài lớn nhất, sau đó là TNPM.

Về phát triển mở rộng nhận diện thương hiệu: Với chiến lược mở rộng kinh doanh ra thị trường, mục tiêu tăng cường nhận diện thương hiệu cũng được chú trọng với 55% tăng trưởng về số lượng thảo luận thương hiệu và duy trì chỉ tiêu sức khỏe thảo luận thương hiệu ở mức trên 98%.

Về mảng công nghệ, năm 2025 ROX Key sẽ tiếp tục triển khai số hoá trong cả vận hành và dịch vụ với 04 dự án trọng điểm. Dự án KCN thông minh đặt mục tiêu triển khai tối thiểu tại 03 KCN cả trong và ngoài

hệ sinh thái ROX. Dự án ứng dụng quản lý cư dân trong vận hành bất động sản S-Plus sẽ triển khai phiên bản mới nâng cấp đáp ứng đa mục tiêu vừa nâng cao trải nghiệm khách hàng, vừa tối ưu quản trị và khai thác doanh thu khách hàng. Dự án PMS của TNTalent tiếp tục triển khai tại các công ty thuộc ROX Group, hoàn thiện việc đo năng suất lao động cho hầu hết các vị trí công việc trọng yếu. Và cuối cùng là định hướng và khuyến khích ứng dụng AI trong triển khai để tăng hiệu suất cũng như tốc độ làm việc.

Về duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ, năm 2025 ROX Key đặt mục tiêu duy trì điểm hài lòng khách hàng ở mức tối thiểu 95% và bắt đầu thực hiện quản trị dữ liệu đối với kết quả đo chất lượng dịch vụ. Ngoài ra, ROX Key sẽ thực hiện “tra soát ngẫu nhiên” để có đánh giá chính xác điểm hài lòng khách hàng, từ đó tiếp tục xây dựng triển khai các kế hoạch kiểm soát và nâng cao chất lượng dịch vụ tiến tới vận hành xuất sắc.



## CHIẾN LƯỢC KINH DOANH CỦA CÁC LĨNH VỰC

**TNPM** | QUẢN LÝ VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Dịch vụ quản lý vận hành bất động sản là một trong trục xương sống cốt lõi của ROX Key do công ty thành viên TNPM phụ trách. Sau hơn 1 thập kỷ tham gia thị trường, TNPM đã khẳng định giá trị thương hiệu với chất lượng dịch vụ được bảo chứng qua từng dự án. Nhờ hệ sinh thái đa dạng từ ROX Key, TNPM có khả năng cung cấp dịch vụ phong phú, linh hoạt đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng từ vệ sinh, an ninh, bảo vệ, kỹ thuật, cây xanh, cảnh quan, môi trường...

Trong năm 2025, TNPM sẽ tiếp tục tối ưu vận hành tại 7 dự án TTTM, 5 dự án khu dân cư cao tầng, 32 khu nhà ở thấp tầng, 4 tòa nhà văn phòng, 381 mục tiêu bảo vệ, 295 dự án dịch vụ vệ sinh. Bên cạnh đó, công ty sẽ tiếp tục chiến lược kinh doanh linh hoạt, kết nối chặt chẽ với các đơn vị trong cùng hệ thống để khai thác bán chéo cho các khách hàng tiềm năng.



Mục tiêu đề ra là TNPM sẽ phát triển được 52 khách hàng mới. Trong đó, có 8 khách hàng 9 khách hàng dịch vụ vệ sinh. Mục tiêu tổng tỷ trọng doanh thu từ khách hàng ngoài của TNPM năm 2025 sẽ là 24%, tăng trưởng 64% so với năm 2024.

TNPM cũng nỗ lực gia tăng doanh thu phụ bằng những dịch vụ phục vụ các nhu cầu của khách hàng cá nhân, hộ gia đình, công ty nhỏ... trong các dự án mà TNPM quản lý. Chẳng hạn như dịch vụ sửa chữa, vệ sinh thiết bị điện, dọn dẹp căn hộ, chăm sóc cây xanh, diệt côn trùng...

Hướng tới việc cung cấp dịch vụ vận hành xuất sắc cho khách hàng, TNPM tiếp tục đo lường tỉ lệ hài lòng khách hàng tại các dự án do TNPM cung cấp hàng tháng. Trên cơ sở ý kiến thu nhận được, công ty sẽ cải thiện những yếu điểm đồng thời bổ sung những dịch vụ khách hàng mong muốn. Bên cạnh đó, công ty tiếp tục đẩy mạnh chuyển đổi số để gia tăng trải nghiệm khách hàng và tối ưu quản trị. Công ty cũng sẽ hợp tác với các đơn vị quốc tế để chuẩn hóa và nâng cấp dịch vụ; đào tạo nhân sự hướng đến việc tham gia vận hành các dự án mang tầm quốc tế của các chủ đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Trong chiến lược kinh doanh 2025 - 2027 của ROX Key, TNPM vẫn là một trong những trụ cột tăng trưởng chính, đóng góp hơn 50% doanh thu. Với sự chuyên nghiệp trong vận hành, sự sáng tạo trong kinh doanh và sự linh hoạt trong ứng dụng công nghệ, TNPM vẫn đang khẳng định vai trò quan trọng của mình trong hệ sinh thái ROX Key và tiến ngày một gần hơn tới vị trí top đầu trong ngành dịch vụ quản lý vận hành bất động sản tại thị trường Việt Nam.



## TNTalent | LĨNH VỰC TƯ VẤN, CUNG ỨNG NGUỒN NHÂN LỰC

ROX Key cung cấp những giải pháp và dịch vụ nhân sự toàn diện thông qua công ty thành viên TNTalent. Những năm qua, TNTalent đã không ngừng phát triển lớn mạnh cả về quy mô và chất lượng dịch vụ, nỗ lực đem lại những giải pháp và dịch vụ quản trị nhân sự tối ưu nhất nhằm xây dựng nền tảng nguồn nhân lực vững chắc cho các doanh nghiệp cũng như kiến tạo và trao cơ hội thành công cho mỗi người lao động.

Trong năm 2025, mục tiêu doanh thu của TNTalent dự kiến tăng trưởng 24% so với 2024. Công ty cũng nghiên cứu và phát triển các sản phẩm kinh doanh ngoài với doanh thu dự kiến tối thiểu 4 tỷ đồng. Về kế hoạch tuyển dụng, dự kiến sẽ tăng trưởng 16% số lượng vị trí so với năm 2024. Công ty tập trung đầu tư các chương trình đào tạo năng lực mới cho cán bộ nhân viên bao gồm chuyển đổi số, Agile, AI, Data.

Số hóa tiếp tục được TNTalent đẩy mạnh khi ứng dụng GenAI, chatbot vào công tác nhân sự. Công ty sẽ tiếp tục số hóa 10/14 hành trình nhân sự đưa lên app. Với các hệ thống công nghệ thông tin trọng điểm đã phát triển nhiều năm qua như PMS, EDW,

công ty tiếp tục phát triển hoàn thiện các chức năng. Như hệ thống PMS, phát triển 14 tính năng cập nhật, đảm bảo 100% chức danh đều có danh mục KPI. Với hệ thống EDW, hoàn thiện 3 MVP gồm xây dựng cổng nhập liệu cho người sử dụng lao động, nâng cấp báo cáo năng suất lao động, tích hợp dữ liệu để đo năng suất lao động từ 8 cổng servicedesk; triển khai đo lường thêm 802 chức danh.

Ngoài ra, về quản trị và chiến lược nhân sự, TNTalent triển khai 2 dự án lớn gồm: dự án đánh giá tác động của các sáng kiến chuyển đổi lên năng suất lao động, điều chỉnh JD/JS, KPIs, Headcount và Dự án đánh giá lại hệ thống band hàm với tổng số lượng 2.000 chức danh.

Trong thế giới kinh doanh đầy biến động, quản trị nhân sự là nền tảng phát triển bền vững của mọi doanh nghiệp. TNTalent không chỉ giúp ROX Key nói riêng và hệ sinh thái ROX Group nói chung xây dựng nền tảng nhân sự vững chắc cho chính mình mà còn vươn mình, hướng tới trở thành người bạn đồng hành đáng tin cậy, cung cấp giải pháp nhân sự toàn diện cho đối tác trong và ngoài nước.



## tntech | LĨNH VỰC CUNG ỨNG GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ

Năng lực công nghệ là yếu tố quan trọng để duy trì và phát triển doanh nghiệp trong kỷ nguyên số. Với việc sở hữu công ty công nghệ TNTech trong hệ sinh thái, ROX Key không chỉ nâng cao năng lực công nghệ của chính mình mà còn tạo ra được nhiều lợi thế trong việc cung ứng các giải pháp công nghệ nhờ sự kết hợp nhuần nhuyễn giữa chuyên gia công nghệ và chuyên gia ngành.

Sau hơn 1 thập kỷ gia nhập thị trường, TNTech đã trở thành đối tác chiến lược của các hãng phần mềm lớn trên thế giới như Microsoft, Archibus, Oracle, SAP,... Để tư vấn, triển khai ứng dụng cho các doanh nghiệp trong nước, TNTech đã và đang thực hiện các bước đi đột phá, phát triển các giải pháp trên nền tảng công nghệ 4.0 như công nghệ AI, VR, Big Data, giúp các doanh nghiệp tối ưu hóa hoạt động, tăng lợi nhuận, tiết kiệm thời gian và chi phí hoạt động.

Trong năm 2025, TNTech sẽ thực thi 3 chiến lược phát triển quan trọng gồm: Xây dựng và phát triển các giải pháp công nghệ có tính ứng dụng thực tế cao, khả năng thực thi nhanh chóng, đáp ứng theo các yêu cầu cụ thể của khách hàng; Tư vấn chuyển đổi số trong lĩnh vực thành phố thông minh, các giải pháp quản lý mặt bằng không gian, quản lý quy hoạch; Triển khai cùng các đối tác lớn trên thế giới để cung cấp thêm các giải pháp đa dạng và tối ưu hơn.



Công ty tiếp tục phát triển các giải pháp công nghệ mới thuộc các nhóm sản phẩm bao gồm: nhóm sản phẩm giải pháp tài chính ngân hàng và doanh nghiệp, nhóm sản phẩm giải pháp bất động sản và nhóm sản phẩm giải pháp ngành dịch vụ.

Bên cạnh đó, TNTech cũng kết hợp với các công ty trong hệ sinh thái ROX Key phát triển và hoàn thiện các sản phẩm liên kết bao gồm: Giải pháp KCN thông minh (kết hợp với IMC); Giải pháp Splus (kết hợp với TNPM); Giải pháp an ninh thông minh (Kết hợp với Nhất Việt).

Hiện là đơn vị có doanh thu khách hàng ngoài lớn nhất ROX Key, TNTech đặt mục tiêu lũy kế khách hàng ngoài đến 2025 là 15 khách hàng, tăng trưởng doanh thu ngoài đạt 21,9%.

Ngoài ra, TNTech cũng sẽ hỗ trợ phát triển nhóm năng lực về an ninh thông tin cho con người trong hệ thống; hỗ trợ về kỹ thuật và nghiệp vụ vận hành các dự án CNTT lớn của Tổng công ty ROX Key và Tập đoàn ROX như: ERP, EDW, FM...

Trong năm 2025, TNTech hướng tới trở thành top 5 trong nhóm các công ty cung cấp giải pháp BĐS của Vinasa, đồng thời là Top 5 trong nhóm giải pháp tài chính ngân hàng.





## TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI CỦA DOANH NGHIỆP (CSR)

Với sứ mệnh “Sáng tạo giá trị thuận ích cho cuộc sống”, ROX Key luôn cam kết chung tay vì cộng đồng thông qua các chương trình từ thiện xã hội. Hoạt động CSR của công ty được quy hoạch theo chuỗi hoạt động vì cộng đồng ROX Share do Tập đoàn ROX khởi xướng.



Theo đó, mỗi năm, ROX Key sẽ hỗ trợ các đối tượng yếu thế trong xã hội như trẻ mồ côi, người già neo đơn, người khuyết tật... thông qua hai chương trình “ROX Key Cùng em đến trường” và “ROX Key Chia sẻ yêu thương”, đồng thời thực hiện nhiều hoạt động bảo vệ môi trường, hướng tới lối sống xanh.

Là một trong 3 trụ cột văn hóa doanh nghiệp, các hoạt động chia sẻ yêu thương tại ROX Key cũng thấm nhuần vào mỗi cán bộ nhân viên. Bởi vậy, những chương trình vì cộng đồng như hiến máu nhân đạo, quyên góp ủng hộ đồng bào bị thiệt hại bởi bão lũ, quyên góp sách xây thư viện xanh... đội ngũ ROX Key đều tham gia tích cực.

Với những cam kết chung tay vì cộng đồng, công ty sẽ tiếp tục nối dài hành trình thiện nguyện đầy ý nghĩa đến những nơi còn nhiều khó khăn, góp phần nâng cao cơ sở vật chất cũng như đời sống tinh thần cho những đối tượng yếu thế.



## ĐÁNH GIÁ CHUNG

Nhìn một cách tổng quan, ROX Key sẽ có 05 mục tiêu chính trong năm 2025:

Thứ nhất là hợp nhất mô hình holdings, qua đó tăng trưởng về quy mô và tối ưu hiệu quả hoạt động trên toàn holdings.

Thứ hai là phát triển khách hàng ngoài mở rộng cả về quy mô doanh thu và số lượng khách hàng mạnh mẽ trên tất cả các dịch vụ và công ty thành viên, chuẩn bị cho giai đoạn mở rộng tiếp theo.

Thứ ba là ứng dụng công nghệ và số hóa trong cả hoạt động vận hành và dịch vụ để nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu năng suất đồng thời xây dựng tư duy quản trị và ra quyết định dựa trên dữ liệu.

Thứ tư là nâng cao hiệu quả vận hành, tiến đến mục tiêu “vận hành xuất sắc” khẳng định thương hiệu của một holdings về dịch vụ.



Và cuối cùng là kinh doanh linh hoạt thông qua Interlink, kết hợp và tối ưu bán hàng chéo giữa các công ty trong và ngoài ROX Key, tiếp tục mở rộng ra các công ty khác trong hệ sinh và các đối tác bên ngoài để tối ưu khai thác khách hàng, tăng sản lượng và doanh thu theo từng khách hàng - gia tăng hiệu quả kinh doanh.

Với những nỗ lực và định hướng rõ ràng, năm 2025 sẽ là một năm bản lề quan trọng, tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của ROX Key trong tương lai.





## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

### ROX KEY **KẾT NỐI NỘI LỰC** **BỨT PHÁ** DOANH THU

Trên hành trình 2025 đầy hứa hẹn, ROX Key đã kích hoạt tinh thần kết nối, khai phá tiềm năng và sự đa dạng của hệ sinh thái để mở rộng cả về quy mô doanh thu cũng như số lượng khách hàng, tạo tiền đề cho sự bứt phá mạnh mẽ theo chiến lược 2025 - 2027.

### “MỎ VÀNG” DỮ LIỆU TRONG KỶ NGUYÊN SỐ

Sự phát triển của Internet vạn vật biến dòng chảy dữ liệu thế giới không ngừng trở nên khổng lồ. Hàng nghiên cứu thị trường IDC dự báo, tổng dữ liệu số được tạo ra trên toàn cầu đến năm 2025 sẽ là 180 zettabyte (ZB).

Với tốc độ tăng trưởng gấp đôi sau mỗi 12 giờ, dữ liệu đã trở thành “đất đai của không gian mới” và đang ngày càng khẳng định vai trò là nhân tố sản xuất quan trọng nhất trong kỷ nguyên số, tạo ra sự bứt phá tăng trưởng kinh tế của các quốc gia, khu vực, các công ty.

Các chuyên gia cho rằng, càng chuyển đổi số thì càng sinh ra nhiều dữ liệu, càng tạo ra nhiều “đất đai” trên môi trường số. Khai thác nguồn “đất đai” này bằng công nghệ số sẽ sinh ra giá trị mới, tạo ra sự tăng trưởng. Những dữ liệu chuyên sâu có thể cung cấp tiềm năng giúp các công ty kiếm được hàng tỷ USD.

Dự báo của McKinsey chỉ ra rằng, các ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) dựa trên dữ liệu sẽ tạo ra 13.000 tỷ USD trong hoạt động kinh tế toàn cầu vào năm 2030.

Tại Việt Nam, giai đoạn 2025 - 2030 được dự báo là thời kỳ “chín muồi” của chuyển đổi số. Với những nỗ lực xây dựng nền tảng hạ tầng công nghệ và số hóa dữ liệu, Việt Nam đã bước đầu thu thập được lượng thông tin khổng lồ về công dân, hành chính công, y tế, giáo dục... Đây là điều kiện tuyệt vời để phát triển các dịch vụ số sáng tạo, nhằm đúng nhu cầu và cá nhân hóa sản phẩm dịch vụ.

Những dữ liệu sau khi đã được xác thực không chỉ là “mỏ vàng” quý giá của Chính phủ mà còn thúc đẩy đổi mới sáng tạo, tạo nên hệ sinh thái khởi nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ tài chính, giáo dục số, y tế số...





## NỖ LỰC TIẾN LÊN TRÊN NHỮNG NẮC THANG TRƯỜNG THÀNH SỐ

Trong 5 năm qua, ROX Key đã tích cực thực hiện lộ trình số hóa theo tư vấn của Gartner với mục tiêu đáp ứng đầy đủ 9 năng lực kinh doanh số thuộc hai nhóm: Chuyển đổi và Tối ưu.



Tính đến hết 2024, dự án ERP BRAVO nâng cấp phân hệ ERP cho phần mềm kế toán Bravo giúp đồng bộ và hợp nhất các thông tin quản lý ngân sách, tài chính, tài sản... trên toàn holdings - gia tăng hiệu quả cho công tác quản trị cũng như chiến lược hợp nhất và mở rộng của ROX Key trong tương lai. Cùng với việc xây dựng và gia tăng các công cụ số hoá quản trị, việc nâng cao năng lực công nghệ cho nhân sự cũng được chú trọng. TNPM là đơn vị được lựa chọn để thực hiện dự án nâng cao 9 năng lực chuyển đổi số và đã hoàn thành 98% so với mục tiêu.

Trong triển khai số hóa nhân sự, TNTalent hoàn thành số hóa 54/75 hành trình nhân sự, triển khai thành công quy trình trình ký HĐLĐ chữ ký số và đã thực hiện được 3.000 hợp đồng, tiết kiệm hơn 50.000 trang giấy. 2024 cũng là năm đầu tiên TNTalent đưa vào thử nghiệm hệ thống EDW 05 để ghi nhận và đo lường tức thời năng suất khối lượng công việc của 63 cán bộ nhân viên, thuộc 27 chức danh tham gia; gồm cả việc ghi nhận thủ công và kết nối với các hệ thống ứng dụng khác.

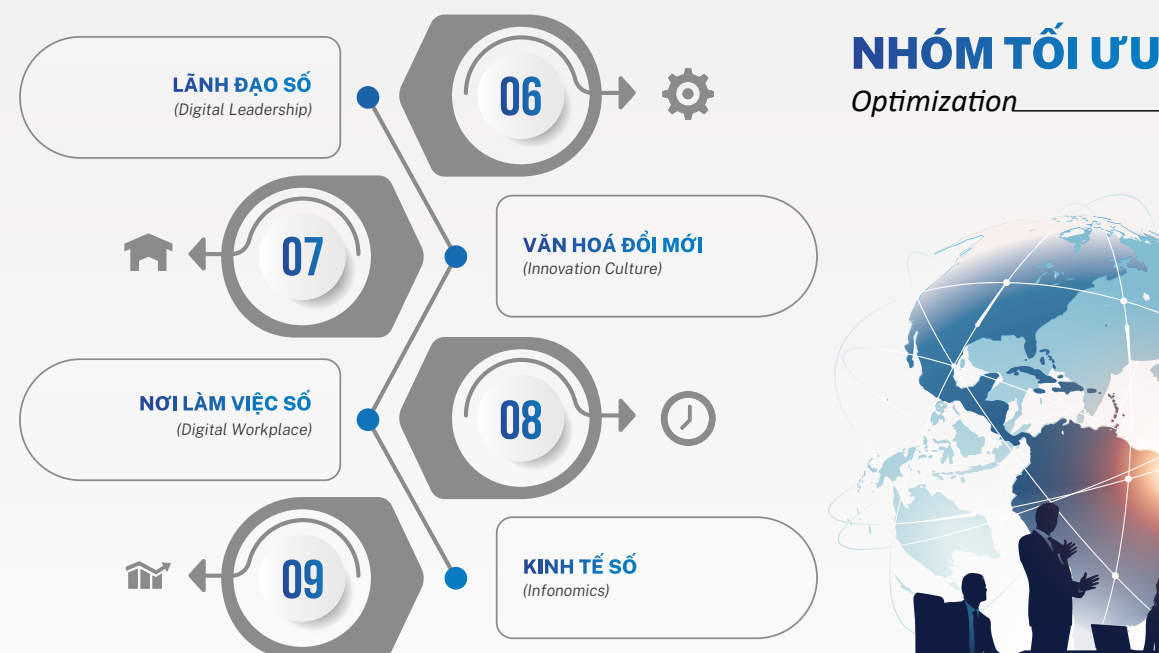
TNTech vẫn đóng vai trò là đơn vị đầu tư, vận hành các dự án công nghệ trọng điểm như ERP-SAP, FM, EDW và BMP của Tập đoàn ROX. Bên cạnh đó, TNTech cũng tự phát triển các dự án mới phục vụ nhu cầu công nghệ của hệ sinh thái như: cổng thông tin ROX Connect, KCN, quản lý tài sản, chatbot...



Việc số hóa quản trị trong ROX Key và những dự án công nghệ chung của Tập đoàn ROX đã giúp công ty không chỉ cải tiến quy trình, đóng góp hiệu quả cho công tác đo lường mà còn phục vụ việc phân tích, ra quyết định.

Với xuất phát điểm đó, ROX Key cùng với Tập đoàn ROX quyết định lấy dữ liệu làm trọng tâm thúc đẩy đổi mới kinh doanh, phát triển bền vững trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

## NHÓM CHUYỂN ĐỔI Transformation



## NHÓM TỐI ƯU Optimization







## KHAI THÁC DỮ LIỆU, MỞ RỘNG CƠ HỘI TÌM KIẾM KHÁCH HÀNG

Trong bối cảnh thị trường đầy biến động và cạnh tranh khốc liệt, ROX Key đã chủ động hợp lực các thành viên trong hệ sinh thái, khai phá các sản phẩm chủ chốt và mở rộng cơ hội tìm kiếm khách hàng tiềm năng thông qua bán chéo sản phẩm.

Với hệ sinh thái dịch vụ đa dạng gồm 3 công ty TNPM, TNTech, TNTalent và trong TNPM lại có các thành viên IMC, C-One, Nhất Việt, ROX Key có ưu thế cung cấp phần lớn nhu cầu quản trị - vận hành trong doanh nghiệp từ nhân sự, công nghệ đến vệ sinh, bảo vệ, vận hành tài sản, vận hành KCN...

Bên cạnh đó, ROX Key sở hữu tệp khách doanh nghiệp hiện hữu đang là khách hàng tại các KCN, TTMM, tòa nhà văn phòng do TNPM, IMC vận hành. Nhìn rộng hơn nữa, tệp khách hàng đối tác trong hệ sinh thái ROX Group cũng có thể trở thành những khách hàng tiềm năng trong tương lai. Nguồn dữ liệu khách hàng này đều đã được xác thực và sẽ là “mỏ vàng” giúp ROX Key vươn mình phát triển nếu khai thác hiệu quả.

Trong những tháng cuối năm 2024, Nhất Việt, C-One đã kết hợp với IMC, TNPM kết hợp với TNTalent khai thác khách hàng tiềm năng và đạt được những kết quả ấn tượng. Kết quả là TNPM có thêm 19 khách hàng mới với doanh thu từ nhóm này tăng trưởng tới 252%.

Kết quả ấn tượng này là động lực để ROX Key xây dựng chiến lược kinh doanh biến dữ liệu thành doanh thu đầy tham vọng trong năm 2025 và các năm tiếp theo. Trong giai đoạn 2025 - 2027, ROX Key đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu bình quân 15,6%/năm. Mục tiêu quy mô doanh thu của công ty đến 2027 là 1.488 tỷ đồng.

Hỗ trợ chiến lược kinh doanh này là kế hoạch đào tạo nâng cao năng lực phân tích dữ liệu cho nhân viên và các phòng ban, tăng cường ý thức an ninh thông tin và khuyến khích sử dụng AI để tăng hiệu quả công việc. Đội ngũ lãnh đạo ROX Key sẽ là những người tiên phong làm gương thực thi tinh thần lãnh đạo số, ứng dụng AI... để truyền động lực tới tất cả CBNV.

Cùng với việc cập nhật năng lực cho đội ngũ, ROX Key tiếp tục đầu tư các dự án công nghệ, chuyển đổi số để tiếp tục tạo ra dữ liệu mới - “tài nguyên đất đai” cho tăng trưởng trong kỷ nguyên số.

Bên cạnh đó, các đơn vị thành viên cũng sẽ tiếp tục tối ưu vận hành để giảm chi phí, sáng tạo các dịch vụ gia tăng mới phục vụ nhu cầu của khách hàng cũ.

Việc bắt nhịp làn sóng chuyển đổi số và nhanh chóng triển khai các chiến lược biến dữ liệu thành doanh thu sẽ giúp ROX Key đạt được những mục tiêu doanh thu và lợi nhuận và vươn mình khẳng định vị thế của một doanh nghiệp dịch vụ tiên phong.



## QUẢN TRỊ CÔNG TY

# CHƯƠNG 3

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



## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Mô hình quản trị doanh nghiệp của ROX Key tiếp tục tuân theo các tầng quản trị theo quy định luật Doanh nghiệp 2020 và phù hợp với tình hình thực tiễn. Năm 2024, ROX Key đã tiến hành rà soát định kỳ và thực hiện các điều chỉnh cần thiết, áp dụng các phương pháp quản trị số linh hoạt phù hợp với tiềm năng phát triển và yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, nhằm tối ưu hóa hoạt động.

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

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ quyết định tổ chức, định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm, 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 04 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, đảm bảo tính minh bạch theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

Ủy ban kiểm toán (UBKT) do HĐQT đề cử, thực hiện giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công Ty, 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 của công ty có 02 thành viên. Chủ tịch UBKT là thành viên độc lập HĐQT. Thành viên khác của UBKT 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 31/12/2024 gồm bốn thành viên, trong đó có một Chủ tịch HĐQT và một 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, Luật doanh nghiệp. Các cuộc họp của HĐQT được duy trì đều đặn, bám sát tình hình thực tế của Công ty để triển khai đầy đủ, kịp thời và hiệu quả các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. HĐQT đã đưa ra và triển khai các giải pháp 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 2024, HĐQT đã tiến hành 34 cuộc họp, cụ thể như sau:

Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
<b>Trần Xuân Quảng</b> <i>Chủ tịch HĐQT</i>	31/34	91%	CT HĐQT vắng mặt, đã ủy quyền cho TV HĐQT độc lập
<b>Bùi Quốc Khánh</b> <i>Thành viên HĐQT</i>	34/34	100%	
<b>Phan Khánh Toàn</b> <i>Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên UBKT)</i>	5/34	15%	Bổ nhiệm vị trí Thành viên HĐQT ngày 22/11/2024
<b>Nguyễn Thị Yến</b> <i>Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Chủ tịch UBKT)</i>	34/34	100%	
<b>Phạm Thị Hải Ninh</b> <i>Phó Chủ tịch HĐQT</i>	2/34	6%	Miễn nhiệm vị trí Thành viên HĐQT ngày 26/02/2024
<b>Trần Thị Thanh Hương</b> <i>Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên UBKT)</i>	29/34	85%	Miễn nhiệm vị trí Thành viên HĐQT ngày 22/11/2024

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT ĐÃ BAN HÀNH TRONG NĂM 2024

STT	Số Nghị quyết	Ngày ban hành	Lý do không tham dự họp	Tỷ lệ thông qua
01	01/2024/NQ-HĐQT	02/01/2024	Thông qua cho công ty con và công ty liên quan vay vốn (TNPM)	100%
02	02/2024/NQ-HĐQT	02/01/2024	Thông qua cho công ty con và công ty liên quan vay vốn (Nhất Việt)	100%
03	03/2024/NQ-HĐQT	02/01/2024	Thông qua cho công ty con và công ty liên quan vay vốn (C-One)	100%
04	04/2024/NQ-HĐQT	07/01/2024	Thông qua miễn nhiệm Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc và thay đổi Người đại diện theo ủy quyền của 03 công ty con	100%
05	05/2024/NQ-HĐQT	11/01/2024	Thông qua tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản: miễn nhiệm TV HĐQT đối với bà Phạm Thị Hải Ninh do đã có đơn từ nhiệm ngày 06/01/2024	100%
06	06/2024/NQ-HĐQT	18/01/2024	Thông qua việc thành lập Hội đồng quản lý rủi ro	100%
07	07/2024/NQ-HĐQT	02/02/2024	Thông qua việc điều chỉnh nội dung lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, thông qua danh sách tài liệu lấy ý kiến cổ đông: miễn nhiệm thành viên HĐQT Phạm Thị Hải Ninh; thay đổi tên công ty và sửa đổi điều lệ	100%
08	2102/NQ-HĐQT	21/02/2024	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty CP tư vấn và quản lý khách sạn SOJO	100%
09	08/2024/NQ-HĐQT	23/02/2024	Thông qua ngày Đăng ký cuối cùng và một số nội dung liên quan đến việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
10	09/2024/NQ-HĐQT	04/03/2024	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty	100%
11	10/2024/NQ-HĐQT	12/03/2024	Thông qua đổi tên công ty, con dấu, trang thông tin điện tử và email	100%
12	11/2024/NQ-HĐQT	25/03/2024	Thông qua danh sách và nội dung các tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
13	12/2024/NQ-HĐQT	25/03/2024	Thông qua việc tái bổ nhiệm Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng Nguyễn Thị Kim Liên	100%
14	14/2024/NQ-HĐQT	27/05/2024	Thông qua thay đổi nhân sự GĐTC kiêm KTT: miễn nhiệm bà Nguyễn Thị Kim Liên, bổ nhiệm ông Hoàng Minh Tuấn	100%
15	15/2024/NQ-HĐQT	05/06/2024	Thông qua giảm vốn góp tại công ty con: Công ty CP tư vấn và quản lý khách sạn Sojo	100%
16	16/2024/NQ-HĐQT	07/06/2024	Thông qua gia hạn hợp đồng cho công ty con (TNPM) vay vốn 100 tỷ	100%
17	17/2024/NQ-HĐQT	18/06/2024	Thông qua việc thay đổi Tổng Giám đốc: miễn nhiệm ông Bùi Quốc Khánh, bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Hiệp	100%
18	18/2024/NQ-HĐQT	19/06/2024	Phân công nhiệm vụ trong Ban điều hành Công ty CP ROX Key Holdings	100%
19	19/2024/NQ-HĐQT	27/06/2024	Thông qua chủ trương cho Công ty Cổ phần Bất động sản xây dựng Hưng Thịnh vay vốn	100%
20	20/2024/NQ-HĐQT	05/07/2024	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023	100%
21	21/2024/NQ-HĐQT	26/07/2024	Thông qua một số nội dung về bộ máy nhân sự	100%
22	22/2024/NQ-HĐQT	01/08/2024	Thông qua ngày ĐKCC chốt danh sách cổ đông và thời điểm chi trả cổ tức năm 2023	100%
23	23/2024/NQ-HĐQT	12/08/2024	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2024	100%
24	24/2024/NQ-HĐQT	05/09/2024	Thông qua phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ	100%
25	25/2024/NQ-HĐQT	09/09/2024	Thông qua chủ trương ký kết và thực hiện các Hợp đồng/giao dịch giữa ROX Key với Người có liên quan	100%
26	26/2024/NQ-HĐQT	30/09/2024	Thông qua vay vốn tại Công ty TNHH Liên doanh đầu tư xây dựng Tam Trinh	100%
27	27/2024/NQ-HĐQT	30/09/2024	Thông qua chuyển nhượng CP tại TNH và ROX IPARK	100%
28	28/2024/NQ-HĐQT	14/10/2024	Thông qua tổ chức lấy ý kiến CĐ bằng văn bản	100%
29	29/2024/NQ-HĐQT	30/10/2024	Điều chỉnh nội dung lấy ý kiến CĐ bằng văn bản và thông qua danh sách tài liệu lấy ý kiến CĐ bằng văn bản	100%
30	30/2024/NQ-HĐQT	05/11/2024	Thông qua danh sách đề cử ứng viên để bầu bổ sung TV HĐQT	100%
31	31/2024/NQ-HĐQT	08/11/2024	Thay đổi người đại diện vốn của TNTech và TNTalent	100%
32	32/2024/NQ-HĐQT	22/11/2024	Thông qua miễn nhiệm và bổ nhiệm TV UBKT	100%
33	33/2024/NQ-HĐQT	02/12/2024	Thông qua miễn nhiệm GĐTC và thay đổi kế toán trưởng	100%
34	34/2024/NQ-HĐQT	24/12/2024	Thông qua cử ông Nguyễn Văn Hiệp - Người đại diện vốn tại MSB	100%
35	35/2024/NQ-HĐQT	24/12/2024	Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ 200 tỷ đồng	100%
36	36/2024/NQ-HĐQT	31/12/2024	Thông qua TN1 thoái vốn tại công ty con và công ty liên kết (MANPRO, SOJO, TNH) dẫn đến các công ty đó không còn là công ty con, công ty liên kết của TN1	100%



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

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện hoạt động giám sát đối với Ban Tổng giám đốc theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Các nghị quyết của HĐQT chỉ đạo Tổng giám đốc đều phù hợp với phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định trong các văn bản liên quan. Công tác kiểm tra giám sát của HĐQT đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc được tiến hành thường xuyên, liên tục thông qua các báo cáo định kỳ và đột xuất. Cụ thể Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc:

- Tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh của các công ty thành viên/công ty con trong Tập đoàn;
- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2023, Báo cáo tài chính các quý năm 2024, Báo cáo tài chính bán niên 2024, Báo cáo thường niên 2023;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 vào ngày 16 tháng 04 năm 2024;
- 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, chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch và kịp thời theo đúng quy định; và
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.



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

Năm 2024, trong bối cảnh tình hình tài chính chịu nhiều áp lực và thay đổi trong công tác điều hành, HĐQT đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã có nỗ lực lớn và thực hiện nhiệm vụ được giao trong năm 2024 với kết quả rất đáng ghi nhận và khích lệ, tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:

- Kết quả năm 2024 cho thấy, Ban Tổng Giám đốc đã bám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty trong hệ thống, dựa trên các tiền đề chiến lược đã định hướng, Ban Tổng Giám đốc đang khẳng định năng lực quản trị và đưa ROX Key từng bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh mẽ mới đồng thời bám sát chiến lược và tầm nhìn của Tập đoàn.
- Các nghị quyết của Hội đồng quản trị được thi hành đúng hạn và được đảm bảo bằng sự minh bạch trong công bố thông tin cũng như thực hiện báo cáo quản trị định kỳ theo đúng quy định.
- Ban Tổng Giám đốc đã chủ động và nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ giao phó, trong quá trình điều hành luôn thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn hướng đến mục tiêu tăng trưởng an toàn và phát triển bền vững.
- Song song đó, Ban Tổng Giám đốc cũng chú trọng công tác quản trị rủi ro; tối ưu chi phí; thường xuyên rà soát cơ chế kinh doanh theo hướng linh hoạt - thích ứng.



## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Trong bối cảnh kinh tế quốc tế năm 2024 gặp nhiều khó khăn, thử thách, nền kinh tế Việt Nam vẫn giữ vững đà tăng trưởng 7,09% với nhiều kết quả quan trọng được cộng đồng quốc tế, doanh nghiệp đánh giá cao. Các tổ chức quốc tế và nhiều chuyên gia kinh tế cho rằng, quyết tâm tháo gỡ khó khăn cùng các giải pháp hỗ trợ mạnh mẽ của Chính phủ sẽ là những yếu tố tạo ảnh hưởng tích cực với tăng trưởng kinh tế trong năm 2025 và tạo đà cho bước tiến trong trung hạn. Với niềm tin vào đà hồi phục, HĐQT xác định một số nhiệm vụ trọng tâm và mục tiêu trong công tác quản trị như sau:

- Ổn định bộ máy lãnh đạo/ quản trị.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và triển khai các nội dung trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Tập trung nguồn lực thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu đã trình Đại hội đồng cổ đông.
- Bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ và tình hình thực tế của Công ty để đưa ra các chỉ đạo kịp thời đảm bảo việc phát triển kinh doanh đạt hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, thực hiện tốt các chủ trương, chiến lược đề ra, duy trì sự ổn định và phát triển bền vững, đảm bảo và 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 giám sát tài chính định kỳ; quản lý chặt chẽ chi phí của toàn hệ thống.
- Thường xuyên trao đổi thông tin, bàn bạc thảo luận, phối hợp thống nhất chỉ đạo giữa các thành viên HĐQT, giải quyết kịp thời yêu cầu về hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty...
- Chỉ đạo cập nhật, sửa đổi, hoàn thiện các quy chế, quy đảm bảo cập nhật và thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ và với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Công ty, nâng cao minh bạch hóa thông tin.
- Sắp xếp, bố trí người đại diện tại các công ty thành viên nhằm phát huy năng lực gắn liền với trách nhiệm của từng cá nhân, phát huy vai trò của người đại diện.
- Đẩy mạnh ứng dụng Công nghệ thông tin hiện đại, tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi số để tối ưu hiệu quả sử dụng các nguồn lực và đáp ứng các nhu cầu đa dạng trong quản trị cũng như 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.



## Tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị

Hội đồng quản trị có một tiểu ban trực thuộc là Hội đồng quản lý rủi ro (“HĐQLRR”). Trong năm 2024, 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, ra quyết định liên quan đến quản lý rủi ro theo thẩm quyền và đảm bảo thực hiện các chỉ đạo khác từ HĐQT.
- Quản lý, kiểm soát và ra quyết định xử lý các vấn đề trọng yếu liên quan tới quản lý rủi ro tại ROX Key và các công ty con, công ty thành viên của ROX Key.
- Tiếp nhận các chỉ đạo từ HĐQT 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 HĐQT về các công việc, quyết định thuộc thẩm quyền, hoạt động và hiệu quả hoạt động của HĐQLRR.
- Tham mưu cho HĐQT ROX Key để ban hành các chính sách quản lý rủi ro và ra quyết định liên quan tới 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.
- Nắm bắt tính hình rủi ro tại công ty thông qua cuộc họp HĐQLRR định kỳ, chỉ đạo thực hiện các kế hoạch hành động giảm thiểu rủi ro
- Báo cáo HĐQT ROX Key các rủi ro trọng yếu và khuyến nghị hành động.

## THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ RỦI RO

Tên thành viên	Chức vụ
Nguyễn Thị Yến	Chủ tịch
Nguyễn Văn Hiệp	Phó chủ tịch
Trần Thị Thanh Hương	Thành viên
Triệu Thu Trang	Thành viên
Lê Thị Tuyết Nhung	Thành viên





## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

### GIỚI THIỆU VỀ UBKT

UBKT của ROX Key bao gồm hai thành viên, trong đó Chủ tịch UBKT là thành viên độc lập 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

Ủy ban kiểm toán đã tuân thủ và thực hiện theo Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán. Cụ thể như sau:

- Đưa ra đề xuất trình lên HĐQT liên quan đến việc bổ nhiệm/ miễn nhiệm các thành viên kiểm toán nội bộ
- Góp ý kiến về ứng viên cho vị trí Kiểm toán độc lập
- 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 việc chuẩn trị các báo cáo tài chính
- Đánh giá mức độ chính xác và mức độ hoàn thiện 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 thi những nhiệm vụ khác liên quan tới chức năng kiểm toán trong công ty do HĐQT giao phó.

### CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Họ tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
Bà Nguyễn Thị Yến Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	2/2	100%	100%	
Ông Phan Khánh Toàn Thành viên HĐQT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	1/2	50%	100%	Bổ nhiệm ngày 22/11/2024
Bà Trần Thị Thanh Hương Thành viên HĐQT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm ngày 22/11/2024

### 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 công cụ đặc lực giúp HĐQT giám sát các nội dung liên quan đến BCTC: công tác thuyết minh BCTC quý, bán niên, năm 2024 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 2024 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 đã lựa chọn Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam để thực hiện BCTC. Đây là đơn vị bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán, tuân thủ các quy định về nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra các ý kiến kiểm toán.
- Công tác kế toán như 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 tình hình tài chính của Công ty ổn định, trung thực.
- Công ty đã lập và công bố Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy định của pháp luật 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 kiểm toán Ernst & Young Việt Nam theo đúng quy định hiện hành.

#### KẾT QUẢ GIÁM SÁT DỊCH VỤ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Trong năm 2024, Đơn vị kiểm toán độc lập đã thực hiện các cuộc kiểm toán báo cáo bán niên và báo cáo năm cho Công ty. Phạm vi, nội dung, phương pháp, thời gian kiểm toán đã được đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện theo đúng thoả thuận.

UBKT đánh giá cao về tính độc lập cũng như chất lượng của cuộc kiểm toán 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 tên	Chức vụ	Thù lao 2024 (VND)
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	184,615,380
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên Ủy ban kiểm toán	0
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên Ủy ban kiểm toán	223,076,918
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập HĐQT	192,857,139
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/02/2024)	0
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT (đến ngày 22/11/2024)	172,020,975
Bà Nguyễn Thu Trang	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/12/2023)	0

THÙ LAO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Năm 2024, 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 tên	Chức vụ	Thù lao 2024 (VND)
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	673,513,987
Bà Trần Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	0
Ông Hoàng Minh Tuấn	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng (đến ngày 02/12/2024)	390,215,634
Ông Bùi Quốc Khánh	Tổng Giám đốc (đến ngày 18/06/2024)	0
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 06/01/2024)	56,975,632
Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng (đến ngày 27/05/2024)	483,400,267

Ngoài ra, Công ty còn áp dụng các chế độ đãi ngộ khác đối với thành viên HĐQT và Ban điều hành như khám sức khỏe định kỳ, bảo hiểm sức khỏe.





QUẢN TRỊ  
RỦI RO

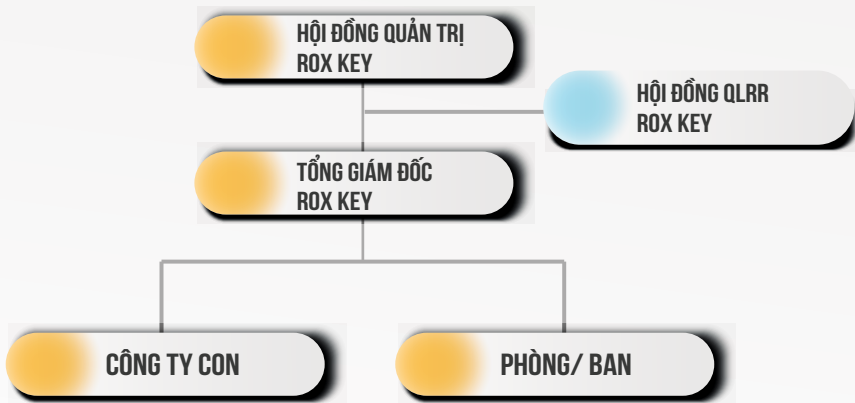
MỤC TIÊU QUẢN TRỊ RỦI RO 2025

ROX Key xây dựng khung Quản trị rủi ro (QTRR) hướng đến thông lệ và chuẩn mực, đảm bảo phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh của Việt Nam. Công tác quản trị rủi ro nhằm đạt được các mục tiêu chính trong năm 2025 như sau:

- Dẫn đầu thị trường Việt Nam trong việc ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) vào quản lý rủi ro, dữ liệu rủi ro cập nhật realtime để ra quyết định dựa trên dữ liệu (Data-Driven decision making)
- Củng cố phòng chống gian lận và phòng ngừa rủi ro an toàn thông tin
- Giảm tổn thất và phòng ngừa rủi ro thông qua việc nâng cao hiệu quả triển khai các hành động phòng ngừa rủi ro (>=85% hành động phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro hoàn thành đúng hạn hoặc trước hạn)
- Liên tục cải tiến các chính sách, hệ thống, văn hóa Rủi ro

MÔ HÌNH TỔ CHỨC QUẢN TRỊ RỦI RO

- Mô hình tổ chức quản trị rủi ro tại ROX Key được xây dựng bởi các tầng phòng vệ, đảm bảo tính độc lập, khách quan của bộ phận quản trị rủi ro. Hội đồng QLRR có trách nhiệm xây dựng chính sách, quy trình, thủ tục và công cụ quản trị rủi ro, hỗ trợ triển khai công tác quản trị rủi ro xuyên suốt từ bộ máy trung ương đến các đơn vị thành viên, đảm bảo sự thống nhất và liên tục.



HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO NĂM 2024

- Cấu trúc quản trị rủi ro: Tổ chức 10 cuộc họp Hội đồng Quản lý Rủi ro để định hướng, chỉ đạo sát sao việc thực hiện quản lý rủi ro;
- Cập nhật các chính sách QLRR, xây mới các tài liệu hướng dẫn nâng cao nhận thức văn hóa và hiệu quả Quản lý rủi ro tại đơn vị;
- Triển khai 43 hành động phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro (tỷ lệ các hành động hoàn thành đúng tiến độ hoặc trước tiến độ là 97.6%), chủ động triển khai 625 hành động xử lý lỗi/rủi ro;
- Nâng cao văn hóa quản lý rủi ro tại các đơn vị thông qua việc truyền thông, đào tạo (05 khóa đào tạo theo các cấp). Số sự kiện rủi ro được nhận diện và báo cáo tăng 47% so với năm 2023;
- Tổn thất giảm 53% so với cùng kỳ năm 2023;
- Triển khai mới Phần mềm Quản lý rủi ro thông qua 02 nền tảng Web và Mobile App giúp chuyển đổi số công tác QLRR nhanh hơn, tiện hơn và hiệu quả hơn. Dữ liệu báo cáo real time trên phần mềm hỗ trợ công tác ra quyết định cho các cấp lãnh đạo.

Họ tên	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,	Chất lượng dịch vụ bị ảnh hưởng tác động từ chậm tiến độ hoặc vướng mắc các hạng mục dự án bàn giao để quản lý vận hành, đặc biệt liên quan đến yếu tố pháp lý dự án do thay đổi môi trường chính sách. Các thay đổi từ phía Ban quản trị, vướng mắc trách nhiệm giữa các bên Chủ đầu tư - Nhà thầu dẫn đến ảnh hưởng tới trải nghiệm dịch vụ tiện ích từ Khách hàng.	<p>ROX Key đã liên tục khảo sát các nhu cầu từ phía Khách hàng để nhận diện, phân loại, đánh giá từ đó xây dựng các chiến lược nâng cao trải nghiệm, chất lượng dịch vụ đưa tới Khách hàng; 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.</p> <p>ROX Key chủ động rà soát các vấn đề tồn đọng báo cáo đến Ban QLRR tập đoàn, phối hợp 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. Duy trì các mối quan hệ với các bên liên quan đến Hoạt động vận hành kinh doanh</p>
RỦI RO THIẾT 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...)	<p>ROX Key chủ động rà soát các loại hình bảo hiểm căn cứ trên cơ sở dữ liệu tổn thất thu thập hàng năm. Phối hợp với Ban Quản lý bảo hiểm trên tập đoàn triển khai các gói Bảo hiểm mua sắm theo trách nhiệm và tự nguyện. Định kỳ đánh giá các điều khoản bồi thường và thiết lập danh mục tài liệu mẫu phục vụ cho công tác Bồi thường khiếu nại đảm bảo quyền lợi tối đa cho tập đoàn.</p> <p>Trong công tác khắc phục các thiệt hại sau bão Yagi, ROX Key phối hợp với tập đoàn và chủ động triển khai nhanh, dứt khoát phân loại thành các nhóm tài sản cần ưu tiên (Xử lý khẩn cấp, Xử lý nhanh và Xử lý sau) triển các hành động ứng phó khắc khẩn cấp phục hiện trạng cơ sở vật chất bị ảnh hưởng sau bão dựa trên các nguồn ngân sách sẵn có và theo kế hoạch với các nhóm tài sản với mức ưu tiên thấp hơn. Đảm bảo duy trì hoạt động vận hành không ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ</p>
RỦI RO MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC	Với đặc thù công tác quản lý vận hành BĐS 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, xây dựng các kịch bản ứng phó, tổ chức đào tạo truyền thông phối hợp với các đơn vị hỗ trợ dịch vụ tập đoàn và thường xuyên thực hiện diễn tập và rút kinh nghiệm.



# 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 :	546.323.480.000 đồng
• Số lượng cổ phiếu đã phát hành :	54.632.348 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu đang lưu hành :	54.632.348 cổ phiếu
• Số lượng cổ phiếu quỹ :	0 cổ phiếu quỹ (Trong năm 2024, 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

Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hòm	35.062.093	64,18%
Tổng Cộng	35.062.093	64,18%

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

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	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
	Cổ đông lớn	35.062.093	64,18%	1	1	0
3	- Trong nước	35.062.093	64,18%	1	1	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
4	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
7	Cổ đông khác	19.570.255	35,82%	624	10	632
	- Trong nước	19.451.092	35,60%	632	6	626
	- Nước ngoài	119.163	0,22%	10	4	10
	<b>Tổng cộng</b>	<b>54.632.348</b>	<b>100%</b>	<b>643</b>	<b>11</b>	<b>632</b>
	Trong đó: - Trong nước	54.513.185	99,78%	633	7	626
	- Nước ngoài	119.163	0,22%	10	4	6

## 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 TNP 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



SỞ HỮU CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Họ tên	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT, Người đại diện pháp luật	99.691	0,182%
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	344.221	0,630%
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên HĐQT, Thành viên UBKT	300	0,001%
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên HĐQT độc lập; Chủ tịch UBKT	1.375	0,003%
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	0	0,000%
Bà Trần Thị Thanh Hương	Kế toán trưởng	0	0,000%
Bà Vũ Thị Thu Hà	Người phụ trách quản trị Công ty; Người được ủy quyền Công bố thông tin	1.126	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	100.000.000VND/ Trái Phiếu



## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

# CHƯƠNG 4

- 82. Thông tin chung
- 84. Dấu ấn của ROX Key trên hành trình phát triển bền vững
- 86. Hành trình bền vững của ROX Key
- 102. Phát triển nguồn nhân lực
- 114. Các hoạt động cộng đồng và xã hội
- 120. Văn hoá doanh nghiệp



# I. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## ROX KEY 2024

<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 dịch vụ quản lý vận hành các khu công nghiệp lớn;
- Dịch vụ 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 nhà ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, 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 23, ngày 12 tháng 03 năm 2024

### 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 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

	Lâu dài	Tạm thời	Tổng
Nam giới	1.335	177	1.512
Nữ giới	504	214	718
Toàn bộ			2.230

### 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 2024 là một năm đầy dấu ấn đối với ROX Key Holdings khi chúng ta không chỉ đạt được những kết quả ấn tượng trong các lĩnh vực chiến lược quan trọng, mà còn khẳng định cam kết của mình đối với phát triển bền vững. Bằng việc triển khai các dự án trọng điểm, đặc biệt trong lĩnh vực chuyển đổi số và nâng cao chất lượng dịch vụ, chúng ta đã không ngừng cải thiện hiệu quả công việc, tối ưu hoá quy trình và mang lại giá trị gia tăng lâu dài cho khách hàng và đối tác.

Năm 2024 cũng là năm chúng tôi đã xây dựng và củng cố nền tảng bền vững thông qua việc mở rộng thị trường, phát triển thương hiệu và ứng dụng công nghệ vào quản trị. Chúng tôi luôn đặt yếu tố bền vững vào trung tâm của chiến lược phát triển, hướng đến sự ổn định lâu dài và không ngừng gia tăng giá trị cho tất cả các bên liên quan. Chúng tôi hiểu rằng sự thành công lâu dài không chỉ đến từ tăng trưởng ngắn hạn mà còn từ việc xây dựng một hệ sinh thái vững mạnh, tận dụng các công nghệ tiên tiến và phát triển đội ngũ nhân sự năng động, sáng tạo. Nhờ sự đồng lòng, nỗ lực không ngừng của toàn thể đội ngũ, chúng ta đã vượt qua các mục tiêu đề ra, đạt 104% doanh thu và 132% lợi nhuận so với kế hoạch. Các chỉ tiêu về thương hiệu, công nghệ và chất lượng dịch vụ cũng đã hoàn thành xuất sắc với tỷ lệ vượt chỉ tiêu, phản ánh sự cải tiến và cam kết không ngừng của chúng ta đối với khách hàng.

Thông điệp 2025: Mở rộng kinh doanh – Số hoá quản trị

Trong năm 2025, ROX Key đặt mục tiêu không chỉ mở rộng quy mô kinh doanh mà còn tiếp tục chú trọng phát triển bền vững, với các chiến lược dài hạn hướng đến sự ổn định và phát triển lâu dài. Chúng tôi sẽ tiếp tục đẩy mạnh số hoá trong mọi hoạt động vận hành, giúp tối ưu hóa quy trình và tạo ra giá trị thực cho khách hàng. Bên cạnh đó, việc xây dựng một hệ sinh thái mạnh mẽ và bền vững, kết nối các công ty trong và ngoài ROX Key, sẽ giúp chúng ta mở rộng thị trường, gia tăng doanh thu, và củng cố uy tín thương hiệu.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với những nền tảng vững chắc đã xây dựng và định hướng phát triển rõ ràng, ROX Key sẽ tiếp tục tạo ra những bước tiến mạnh mẽ trong năm 2025, đồng thời giữ vững cam kết về một chiến lược phát triển bền vững, phục vụ lâu dài cho các khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Xin trân trọng cảm ơn sự đồng hành và hỗ trợ của Quý cổ đông, Khách hàng và các đối tác trong suốt hành trình này.

TỔNG GIÁM ĐỐC ROX Key  
Nguyễn Văn Hiệp





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

### 1. GIẢM NĂNG LƯỢNG TIÊU THỤ

- Tăng nhẹ 143.310.964 VND, tương đương 0,36%, do có sự mở rộng về quy mô kinh doanh trong năm 2024

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

- 159 bộ chương trình đào tạo
- 1.671 lớp được đào tạo
- 16.878 học viên tham gia đào tạo

### 3. 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)



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

- Tổ chức 3 chương trình thiện nguyện.
- Tài trợ hơn 257 triệu đồng cho các hoạt động cộng đồng.
- Cải tạo 02 công trình phục vụ cộng đồng.
- Trao tặng 910 đầu sách, 80 ghế nhựa, 1 téc nước, bộ dụng cụ thể thao, 80 phần quà học tập, 34 học bổng, 60 suất gạo... và nhiều đồ dùng hữu ích khác.
- Quyên góp 1.619 cây xanh trị giá hơn 56 triệu đồng cho chiến dịch trồng rừng.

## CÁC BÊN LIÊN QUAN

Việc thấu hiểu quan điểm và kỳ vọng của các bên liên quan đóng vai trò then chốt trong sự phát triển bền vững và thành công của ROX Key. Chúng tôi luôn hướng tới duy trì đối thoại liên tục, tích cực và cởi mở với các bên liên quan, đồng thời thường xuyên lắng nghe và xem xét các ý kiến đóng góp của họ đối với hoạt động của công ty.

Năm 2024 được đánh dấu bằng những thay đổi đáng kể không chỉ trên phạm vi toàn cầu mà còn ngay tại ROX Key với việc ra mắt bộ nhận diện thương hiệu mới. Sự đổi mới này không chỉ mang đến nguồn cảm hứng và động lực mạnh mẽ cho nội bộ công ty mà còn lan tỏa sự hào hứng đến tất cả các bên liên quan.

Chúng tôi coi việc gắn kết với các bên liên quan là một phần không thể thiếu trong hoạt động hàng ngày. Thông qua việc tổ chức các sự kiện, cuộc họp, tham gia nhóm làm việc, hội thảo và hội nghị, cũng như liên tục cập nhật và phản hồi các ý kiến đóng góp, ROX Key cam kết duy trì mối quan hệ bền chặt và hiệu quả với các bên liên quan. Sự tham gia tích cực của họ chính là yếu tố cốt lõi góp phần xây dựng nền tảng bền vững cho ROX Key trong năm 2024 và những năm tiếp theo.

Họ tên	Phương thức tham vấn và tần suất	Chi tiết rủi ro	Hành động của ROX Key
NGƯỜI LAO ĐỘNG	<ul style="list-style-type: none"><li>Các cuộc họp giao ban định kỳ</li><li>Họp với Công đoàn</li><li>Khảo sát ý kiến nhân viên hàng năm</li><li>Các hoạt động gắn kết định kỳ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chế độ lương thưởng, phúc lợi cạnh tranh</li><li>Môi trường làm việc thân thiện, văn hóa doanh nghiệp tích cực</li><li>Cơ hội đào tạo và phát triển kỹ năng</li><li>Cơ hội thăng tiến và thể hiện lực</li><li>An toàn và sức khỏe người lao động</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Xây dựng môi trường làm việc năng động, sáng tạo, lấy văn hóa doanh nghiệp làm giá trị cốt lõi</li><li>Triển khai chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng và phát triển nghề nghiệp</li><li>Đánh giá năng lực định kỳ, xây dựng kế hoạch kế thừa (F1) cho các vị trí quản lý</li><li>Cung cấp chế độ phúc lợi toàn diện: bảo hiểm y tế, gói ROX Care, chính sách lương thưởng cạnh tranh</li><li>Tổ chức các hoạt động gắn kết nội bộ: team building, tiệc cuối năm, sự kiện văn hóa, kết nối.</li></ul>
KHÁCH HÀNG	<ul style="list-style-type: none"><li>Hỗ trợ khách hàng 24/7</li><li>Khảo sát mức độ hài lòng định kỳ</li><li>Gặp gỡ trực tiếp hoặc trực tuyến</li><li>Tương tác qua mạng xã hội</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Chất lượng dịch vụ và sản phẩm vượt trội</li><li>Đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm</li><li>Giải pháp công nghệ tiên tiến, đáp ứng nhu cầu</li><li>Chi phí hợp lý và chính sách ưu đãi hấp dẫn</li><li>Thắc mắc, khiếu nại, phản hồi khác.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Duy trì dịch vụ hỗ trợ khách hàng liên tục 24/7</li><li>Nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ thông qua cải tiến công nghệ</li><li>Cung cấp giải pháp tối ưu, tiết kiệm chi phí cho khách hàng</li><li>Triển khai các chương trình ưu đãi, khuyến mãi định kỳ</li><li>Theo dõi phản hồi của khách hàng trên mạng xã hội</li></ul>
CỔ ĐỒNG, NHÀ ĐẦU TƯ	<ul style="list-style-type: none"><li>Đại hội cổ đông thường niên</li><li>Họp trực tuyến hoặc trực tiếp</li><li>Báo cáo tài chính định kỳ</li><li>Tài liệu và bản tin dành cho cổ đông.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tăng trưởng giá trị cổ phiếu và lợi nhuận đầu tư</li><li>Minh bạch thông tin và quản trị doanh nghiệp</li><li>Quyền lợi cổ đông được đảm bảo</li><li>Thắc mắc, khiếu nại, phản hồi khác</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Xây dựng chiến lược kinh doanh dài hạn, bám sát xu hướng thị trường</li><li>Công bố thông tin tài chính và hoạt động kinh doanh minh bạch, đúng hạn</li><li>Đảm bảo chính sách cổ tức hấp dẫn và bền vững, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố theo thông tin quy định</li><li>Tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và quản lý rủi ro</li></ul>
NHÀ CUNG CẤP, NHÀ THẦU	<ul style="list-style-type: none"><li>Đối thoại trực tiếp hoặc trực tuyến</li><li>Hợp đồng và thỏa thuận rõ ràng</li><li>Đảm bảo tính cạnh tranh và minh bạch trong chào thầu</li><li>Chất lượng dịch vụ, nguồn gốc hàng hoá rõ ràng</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Thanh toán đúng hạn, thủ tục đơn giản</li><li>Hợp tác lâu dài, minh bạch</li><li>Tuân thủ quy định pháp luật và tiêu chuẩn quốc tế</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Thanh toán nhanh chóng, đúng hạn theo hợp đồng</li><li>Ưu tiên hợp tác chiến lược với các đối tác uy tín</li><li>Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật và tiêu chuẩn quốc tế</li><li>Đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế địa phương</li><li>Triển khai các chương trình bảo vệ môi trường: xử lý rác thải, tiết kiệm năng lượng</li><li>Tạo cơ hội việc làm cho người dân địa phương</li></ul>
CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG	<ul style="list-style-type: none"><li>Tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện</li><li>Đối thoại với chính quyền và người dân</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bảo vệ môi trường và phát triển bền vững</li><li>Tạo việc làm và hỗ trợ cộng đồng địa phương</li><li>Tôn trọng văn hóa và phong tục địa phương</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hỗ trợ các hoạt động văn hóa, giáo dục và y tế tại địa phương</li><li>Tôn trọng và tuân thủ các quy định, phong tục của địa phương</li></ul>



## III. HÀNH TRÌNH BỀN VỮNG CỦA ROX KEY

### XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU



Năm 2024, ROX Key tiếp tục thực hiện đánh giá chủ đề trọng yếu để chọn ra các vấn đề quan trọng đối với các bên liên quan.

Các chủ đề trọng yếu được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên theo các tiêu chuẩn đánh giá cụ thể theo GRI. Bao gồm:

**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

Mục tiêu phát triển bền vững (Sustainable Development Goals - SDGs), còn được gọi là **Mục tiêu toàn cầu**, là một khuôn khổ phổ quát được Liên Hợp Quốc (LHQ) thiết lập nhằm hướng tới một tương lai bền vững hơn. Các mục tiêu này tập trung vào việc chấm dứt đói nghèo, bảo vệ hành tinh và đảm bảo rằng tất cả mọi người đều được hưởng hòa bình và thịnh vượng vào năm 2030.

17 Mục tiêu phát triển bền vững được xây dựng dựa trên 5 chủ đề chính: **Con người, Hành tinh, Quan hệ đối tác, Công lý và Thịnh vượng**.



(Nguồn: <https://vietnam.un.org/vi/sdgs>)



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

Dựa trên các tiêu chuẩn **GRI Standards** và sự liên kết với **Mục tiêu phát triển bền vững toàn cầu (SDGs)**, trong năm 2024, ROX Key đã tiến hành xác định các vấn đề trọng yếu, đồng thời xây dựng chiến lược và kế hoạch hành động cụ thể. Quá trình này được thực hiện thông qua việc đánh giá và phân tích chiến lược phát triển tổng thể của công ty, và tuân theo sứ mệnh của doanh nghiệp trong giai đoạn phát triển mới "Sáng tạo giá trị thuận ích cho cuộc sống". Từ đó, ROX Key lựa chọn các mục tiêu phù hợp với định hướng hành động, đảm bảo rằng phát triển bền vững trở thành một phần không thể thiếu trong chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp.

Rà soát định kỳ các chủ đề trọng yếu Danh sách các chủ đề trọng yếu và mức độ ảnh hưởng tương ứng được ROX Key rà soát, cập nhật hàng năm, bảo đảm phù hợp với tình hình hoạt động của Doanh nghiệp cũng như những thay đổi trong mối quan tâm của các bên hữu quan đối với ROX Key



## Phần 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 một tập đoàn đa ngành, hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau. Chúng tôi nhận thức rằng chiến lược phát triển bền vững chỉ có thể được thực hiện hiệu quả khi các mục tiêu kinh tế được đảm bảo. Bằng cách xây dựng nguồn lực tài chính, công nghệ và nhân sự vững chắc, ROX Key cam kết mang lại lợi ích tối đa cho các bên liên quan và thực hiện trách nhiệm xã hội của mình.

##### 103-2 Phương pháp Quản trị và các hợp phần

ROX Key quản trị các chỉ tiêu về hiệu quả kinh tế thông qua việc kết hợp các chỉ tiêu tài chính và phi tài chính:

- **Chỉ tiêu tài chính:** Tổng tài sản, tỷ lệ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận hàng năm, tỷ lệ an toàn vốn khả dụng.

- **Chỉ tiêu phi tài chính:** Thị phần, chất lượng giải pháp công nghệ, chất lượng nguồn nhân lực và đội ngũ quản lý.

Mục tiêu của chúng tôi là đảm bảo công ty luôn hướng tới phát triển bền vững, cân bằng giữa lợi ích kinh tế và trách nhiệm xã hội.

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

ROX Key cam kết thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, bao gồm:

- **Chính sách hiệu quả kinh tế:** Tập trung vào tăng trưởng bền vững và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động.

#### - Mục tiêu và chỉ tiêu năm 2024:

Doanh thu: 965,5 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế: 52 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 08 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 Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One.
6. CTCP Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt.
7. Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One.
8. CTCP Dịch vụ Quản lý Vận hành Khu công nghiệp IMC.

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

Trong năm 2024, ROX Key tiếp tục triển khai các biện pháp hành động cụ thể để đảm bảo hiệu quả kinh tế và tính bền vững, bao gồm những dự án chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ:

- **Hệ thống Quản lý Cơ sở Vật chất (Facility Management - FM):** Tối ưu hóa quản lý tài sản, nâng cao hiệu suất lao động và giảm thiểu rủi ro.

- **Giải pháp ERP Bravo:** Quản lý toàn diện các hoạt động tài chính, nhân sự, chuỗi cung ứng và sản xuất.

- **Giải pháp EDW (Enterprise Data Warehouse):** Quản trị dữ liệu tập trung, tối ưu hóa phân tích và báo cáo.

- **Dự án Splus (Cổng thông tin cư dân):** Ứng dụng di động giúp cư dân tương tác với ban quản lý, thanh toán hóa đơn và tiếp nhận thông tin.

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

### i. Cơ chế đánh giá hiệu quả

- Đánh giá hàng tháng/quý đối với các chỉ tiêu đã đặt ra.

- Các phòng/ban kinh doanh chịu trách nhiệm hoàn thành chỉ tiêu và báo cáo cho Ban điều hành.

- Sự tham gia của bộ phận kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và kiểm toán nội bộ trong các cuộc họp đánh giá.

### ii. Kết quả đánh giá

Phương pháp quản trị của ROX Key đã đạt hiệu quả cao, giúp công ty kiểm soát tốt các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động kinh tế.





## 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: 965.5 tỷ đồng.
- Chi phí hoạt động: 857 tỷ đồng.
- Lương và phúc lợi nhân viên: 387 tỷ đồng.
- Tổng số phải nộp cho chính phủ: 99 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 71 tỷ đồng.

So với kế hoạch, doanh thu thực hiện đạt 104% và lợi nhuận đạt 132%; được phân bổ cho các bên liên quan, bao gồm người lao động, đối tác, nhà cung cấp, cộng đồng và ngân sách nhà nước.

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

- Giá trị ước tính: 42.521.088.664 VNĐ.
- Các loại bảo hiểm: BHXH, BHYT, BHTN, Bảo hiểm sức khỏe toàn diện, Bảo hiểm Nhân thọ.
- Tỷ lệ đóng bảo hiểm:  
BHXH: 25,5% (NLĐ: 8%, NSDLĐ: 17,5%).  
BHYT: 4,5% (NLĐ: 1,5%, NSDLĐ: 3%).  
BHTN: 2% (NLĐ: 1%, NSDLĐ: 1%).

ROX Key duy trì gói phúc lợi TNCare để chăm sóc sức khỏe toàn diện cho người lao động thể hiện sự quan tâm sâu sắc của Ban lãnh đạo đối với nhân viên trong toàn tập đoàn.

## GRI 203: Tác động kinh tế gián tiếp

Bên cạnh việc tạo ra giá trị kinh tế trực tiếp, ROX Key còn đóng góp gián tiếp vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế thông qua các hoạt động đầu tư vào cơ sở hạ tầng và hỗ trợ các dịch vụ liên quan. Những nỗ lực này không chỉ củng cố nền tảng kinh tế địa phương mà còn mang lại lợi ích lâu dài cho cộng đồng và xã hội.

### i. Đồng hành cùng các địa phương

Trong năm 2024, ROX Key tiếp tục hợp tác chặt chẽ với các địa phương tại 55 tỉnh/thành nơi công ty hiện diện. Chúng tôi tập trung vào việc nâng cao chất lượng dịch vụ và tạo sinh kế bền vững cho người dân địa phương. Những hoạt động này không chỉ cải thiện đời sống xã hội mà còn góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế tại các khu vực này.

### ii. Hành trình ROX Share

Từ năm 2021 đến nay, thông qua chương trình ROX Share, ROX Key đã triển khai nhiều hoạt động ý nghĩa, bao gồm:

- **Xây dựng cơ sở vật chất:** Đầu tư vào các công trình phúc lợi, trường học và cơ sở hạ tầng thiết yếu tại các vùng sâu, vùng xa.
- **Trao tặng đồ dùng học tập:** Hỗ trợ trẻ em vùng cao bằng cách cung cấp dụng cụ học tập, sách vở và các nhu yếu phẩm cần thiết.
- **Hỗ trợ các đối tượng đặc biệt:** Tổ chức các chương trình hướng đến trẻ mồ côi, người già neo đơn và người khuyết tật, giúp giảm bớt gánh nặng kinh tế cho các địa phương.

Những đóng góp này không chỉ thể hiện trách nhiệm xã hội của ROX Key mà còn góp phần xây dựng một nền tảng kinh tế - xã hội vững chắc, hướng tới sự phát triển bền vững và bao trùm.

## GRI 205: Chống tham nhũng

Tại ROX Key, chúng tôi luôn coi trọng việc phòng chống tham nhũng và đề cao tinh thần trách nhiệm trong quản trị, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trên toàn hệ thống. Chúng tôi cam kết thực hiện các biện pháp quyết liệt và triệt để để đảm bảo rằng mọi hoạt động của công ty đều tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật và đạo đức kinh doanh.

Việc áp dụng các quy định phòng chống tham nhũng không chỉ góp phần thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh mà còn nâng cao uy tín và vị thế của ROX Key trong mắt các bên liên quan, bao gồm cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng.



## Chính sách phòng chống tham nhũng

ROX Key đã ban hành **Quy định chống gian lận và hối lộ** áp dụng trên toàn bộ hệ thống, bao gồm tất cả nhân viên, cấp quản lý và điều hành. Chính sách này quy định rõ các nguyên tắc và biện pháp nhằm phòng ngừa và ngăn chặn hành vi tham nhũng trong nội bộ công ty cũng như tại các công ty thành viên.

- **Tuân thủ pháp luật:** Chính sách được xây dựng dựa trên các quy định của Luật Phòng chống tham nhũng và các tiêu chuẩn quốc tế về quản trị doanh nghiệp.

- **Công bố rộng rãi:** Chính sách được phổ biến đến toàn bộ nhân viên thông qua các kênh truyền thông nội bộ và được cập nhật thường xuyên.

- **Cơ chế giám sát:** Đội ngũ Thanh tra của ROX Key thực hiện kiểm tra, rà soát định kỳ và liên tục thông qua các hình thức trực tiếp và gián tiếp thông qua địa chỉ email Thanhtra@rox.vn.

## Kết quả thực hiện năm 2024

Trong năm 2024, ROX Key đã tiến hành nhiều đợt kiểm soát và đánh giá nội bộ tại công ty mẹ và các công ty thành viên. Kết quả cho thấy không có trường hợp tham nhũng, hối lộ nào được ghi nhận trên toàn hệ thống. Điều này khẳng định hiệu quả của các biện pháp phòng chống tham nhũng mà ROX Key đã triển khai, đồng thời thể hiện cam kết mạnh mẽ của công ty trong việc duy trì một môi trường kinh doanh minh bạch và liêm chính.

## Phần GRI 300 (Chủ đề môi trường)

### Năng lượng - Nước - Điện - Vật liệu

#### GRI 103: Phương pháp Quản trị

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

Là một doanh nghiệp đa ngành, ROX Key nhận thức rõ rằng các hoạt động kinh doanh của mình có tác động trực tiếp đến môi trường. Tuy nhiên, chúng tôi luôn nỗ lực tích hợp các mục tiêu bảo vệ môi trường vào chiến lược hoạt động, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý và vận hành bất động sản tại các khu công nghiệp (KCN), khu dân cư và trung tâm thương mại (TTTM).

ROX Key tập trung vào việc nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên (CBNV) về tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, đồng thời áp dụng các quy trình xử lý rác thải nghiêm ngặt để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu.



### i. Nơi phát sinh tác động

- **Văn phòng làm việc:** Nơi tiêu thụ năng lượng, nước, điện và vật liệu trong quá trình hoạt động.
- **Các dự án bất động sản:** KCN, khu dân cư, khu văn phòng và TTTM, nơi phát sinh rác thải trong quá trình quản lý và vận hành.

### ii. Sự liên quan của tổ chức đến các tác động

Các hoạt động kinh doanh của ROX Key liên quan trực tiếp đến việc tiêu thụ năng lượng (điện, nước, giấy) và phát sinh rác thải sinh hoạt, công nghiệp cũng như nước thải. Đây là những tác động trực tiếp từ hoạt động của doanh nghiệp, đòi hỏi sự quản lý chặt chẽ và hiệu quả.



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

ROX Key quản lý việc tiêu thụ năng lượng thông qua hóa đơn hàng tháng, trong đó ghi rõ chỉ số tiêu thụ và chi phí liên quan. Công ty cũng hợp tác với các đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực xử lý nước thải để đảm bảo quy trình xử lý rác thải và nước thải được thực hiện nghiêm ngặt.

Chúng tôi nhận thức rằng việc quản trị hiệu quả năng lượng và kiểm soát quy trình xả thải sẽ góp phần giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

#### i. Trách nhiệm

- Bộ phận Hành chính - Kế hoạch: Chịu trách nhiệm theo dõi và báo cáo việc sử dụng năng lượng lên Ban điều hành.
- Công ty thành viên IMC: Quản lý và xử lý nước thải, rác thải tại các KCN.

#### ii. Nguồn lực

- Bộ phận Hành chính - Kế hoạch.
- Các công ty thành viên, đặc biệt là IMC.

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

- Tăng cường truyền thông nội bộ về tiết kiệm năng lượng.
- Quản lý chặt chẽ quy trình xử lý nước thải và rác thải tại các KCN, khu dân cư, TTMM và văn phòng.



### GRI 302 Năng lượng

#### ĐIỆN

- **Điện năng tiêu thụ năm 2024:** Tăng nhẹ 143.310.964 VND, tương đương 0,36%, do có sự mở rộng về quy mô kinh doanh trong năm 2024, tuy nhiên việc thực thi chiến lược “Tiết kiệm chi phí” trên toàn hệ thống vẫn được ROX KEY đặt lên hàng đầu, thông qua các hành động cụ thể:

#### HỆ THỐNG ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ:

- **Bảo trì định kỳ:** Bao gồm bảo dưỡng cục lạnh và cục nóng ngoài trời để đảm bảo hiệu suất tối ưu của máy.
- **Duy trì nhiệt độ:** Trên 26°C trong những ngày mùa hè, kết hợp với độ ẩm trung bình và lưu thông không khí để hạn chế sự tồn tại của virus trong môi trường.
- **Tắt hệ thống:** Toàn bộ hệ thống điều hòa được tắt sau 18h hàng ngày để tiết kiệm năng lượng.

#### HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG:

- **Sử dụng thiết bị tiết kiệm điện:** Tiếp tục duy trì việc sử dụng bóng đèn compact tiết kiệm điện.
- **Tận dụng ánh sáng tự nhiên:** Tại các phòng có cửa sổ lớn, ánh sáng tự nhiên được tận dụng tối đa.
- **Tắt hệ thống chiếu sáng:** Toàn bộ hệ thống chiếu sáng được tắt sau 17h30 hàng ngày.
- **Chiếu sáng ngoài trời:** Các thiết bị chiếu sáng ngoài trời được điều chỉnh chế độ tắt/bật tự động dựa trên thời gian và độ sáng của môi trường.

### NƯỚC

- **Kiểm soát lượng tiêu thụ:** Tất cả các khu vực sử dụng nước đều được lắp đặt công tơ đo đếm để theo dõi và kiểm soát lượng tiêu thụ, kịp thời phát hiện các bất thường và xử lý để tránh thất thoát.

- **Giảm thiểu chai nhựa:** Công ty đã lắp đặt các bình uống nước chung tại phòng làm việc và phòng họp, khuyến khích nhân viên sử dụng cốc cá nhân thay vì chai nhựa.

- **Tái sử dụng nước:** Nước sạch được tái sử dụng cho mục đích tưới cây, đồng thời không sử dụng nước bồn cầu vào mục đích xả rác.

#### GIẤY

Trong năm 2024, ROX Key tiếp tục đẩy mạnh tuyên truyền và nâng cao nhận thức về văn hóa tiết kiệm trong nội bộ, với mục tiêu giảm thiểu việc sử dụng giấy tại tất cả các phòng ban.

Cụ thể, các hoạt động bao gồm:

- **Giảm in ấn:** Khuyến khích nhân viên giảm in ấn và tái sử dụng giấy in một mặt cho các văn bản lưu hành nội bộ.

- **Sử dụng công nghệ:** Áp dụng các phần mềm công nghệ để lưu trữ văn bản, giúp tiết kiệm lượng giấy in và không gian lưu trữ.

Những nỗ lực trên thể hiện cam kết của ROX Key trong việc sử dụng năng lượng hiệu quả và bền vững, góp phần bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, và góp phần vào mục tiêu Net Zero (phát thải ròng bằng 0) trước 2050 nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu toàn cầu của chính phủ Việt Nam.

### GRI 303: NƯỚC VÀ NƯỚC THẢI

Nước là nguồn tài nguyên thiết yếu và có vai trò quan trọng trong các dự án do ROX Key vận hành và quản lý. Việc sử dụng hiệu quả và đảm bảo chất lượng nguồn nước luôn là ưu tiên hàng đầu của chúng tôi. ROX Key đã ban hành các quy định cụ thể áp dụng cho cư dân, khách thuê và đối tác nhằm đảm bảo việc sử dụng nước một cách tiết kiệm và hiệu quả.

#### QUẢN LÝ NƯỚC THẢI

ROX Key triển khai quy trình quản lý nước thải bài bản và đầu tư công nghệ xử lý tiên tiến. Đối với khu dân cư, công ty áp dụng công nghệ sinh học (bùn hoạt tính) để xử lý nước thải, đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đạt chuẩn theo các quy định của

pháp luật, 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 nước thải công nghiệp trên địa bàn thủ đô Hà Nội.

#### HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ NƯỚC THẢI TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

Hiện nay, ROX Key đang quản lý và vận hành 10 khu công nghiệp trên phạm vi cả nước. Công tác xử lý nước thải được thực hiện thông qua IMC – đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực quản lý và vận hành hệ thống xử lý nước thải. Các hoạt động cụ thể bao gồm:

- **Vận hành 10 trạm xử lý nước thải công nghiệp:** Áp dụng công nghệ hóa lý kết hợp vi sinh, với tổng công suất lên đến 31.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- **Xử lý 4,5 triệu m<sup>3</sup> nước thải mỗi năm:** Đảm bảo nước thải đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- **Ban hành 03 bộ quy trình:** Liên quan đến xử lý nước thải công nghiệp tại các KCN, nhằm đảm bảo tính nhất quán và hiệu quả trong quy trình vận hành.







## GRI 305: PHÁT THẢI

Khí nhà kính là những khí có khả năng hấp thụ bức xạ sóng dài (hồng ngoại) phản xạ từ bề mặt Trái Đất khi được chiếu sáng bởi ánh sáng mặt trời, sau đó phân tán nhiệt trở lại Trái Đất, gây ra hiệu ứng nhà kính. Các khí nhà kính chủ yếu bao gồm: hơi nước, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, O<sub>3</sub> và các khí CFC. Việc gia tăng tiêu thụ nhiên liệu hóa thạch của con người đã làm tăng nồng độ CO<sub>2</sub> trong khí quyển, góp phần vào biến đổi khí hậu toàn cầu.

Nhận thức được tác động này, ROX Key đã và đang triển khai các giải pháp toàn diện để kiểm soát tối đa lượng khí thải ra môi trường, bao gồm cả phát thải trực tiếp, gián tiếp và các phát thải khác.

### GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT PHÁT THẢI

#### 1. PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN

- ROX Key trang bị các phương tiện vận chuyển hiện đại, đáp ứng tiêu chuẩn khí thải và đăng kiểm theo quy định của Nhà nước.

- Thực hiện bảo dưỡng và sửa chữa định kỳ để đảm bảo an toàn, tiết kiệm nhiên liệu và giảm thiểu phát thải khí nhà kính.

#### 2. HỆ THỐNG ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ VÀ CHIẾU SÁNG

- Lựa chọn các thiết bị hiện đại, thân thiện với môi trường, đáp ứng các tiêu chuẩn cao nhất về khí thải và tiếng ồn.

- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng lịch trình và kỹ thuật của nhà cung cấp để đảm bảo hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu phát thải khí nhà kính.

#### 3. KHÔNG GIAN XANH

- Trong các tòa nhà, ROX Key bố trí các không gian xanh xen kẽ để tạo không khí trong lành, giảm thiểu lượng CO<sub>2</sub> thải ra môi trường.

#### 4. CHƯƠNG TRÌNH ROX GREEN (ROX XANH)

- Năm 2024, ROX Key sẽ triển khai chương trình ROX Green với mục tiêu trồng rừng và phủ xanh đồi núi trọc. Đây là hoạt động thường niên nhằm góp phần bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu.

#### KẾT QUẢ NĂM 2024

- Trong năm 2024, ROX Key không ghi nhận bất kỳ hành vi vi phạm nào liên quan đến luật pháp và quy định về môi trường.

- Công ty tiếp tục duy trì các biện pháp kiểm soát phát thải hiệu quả, đóng góp vào mục tiêu phát triển bền vững.

#### CAM KẾT CỦA ROX KEY

ROX Key hiểu rằng trách nhiệm bảo vệ môi trường không chỉ thuộc về công ty mà còn là nghĩa vụ của toàn thể cán bộ nhân viên và các công ty thành viên. Chúng tôi cam kết chung tay gìn giữ môi trường, hướng tới một tương lai bền vững cho thế hệ tiếp theo và góp phần vào sự phát triển xanh của đất nước.



## GRI 306: CHẤT THẢI

Quá trình sản xuất và hoạt động của doanh nghiệp luôn phát sinh chất thải, gây ra những tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và đời sống cộng đồng. Nhận thức được điều này, ROX Key coi việc quản lý và xử lý chất thải là một trong những tiêu chí quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của mình. Để giải quyết vấn đề này, ROX Key đã triển khai các hành động cụ thể và hiệu quả, bao gồm:

### 1. GIẢM THIỂU CHẤT THẢI

- **Khuyến khích sử dụng vật liệu tái chế:** ROX Key khuyến khích toàn thể cán bộ nhân viên (CBNV) và Ban điều hành sử dụng các vật liệu tái chế, nhằm giảm thiểu lượng rác thải ra môi trường.

- **Hạn chế vật liệu dùng một lần:** Công ty hạn chế sử dụng các sản phẩm dùng một lần như cốc giấy, ống hút giấy và các sản phẩm nhựa không thể tái chế.



### 2. PHÂN LOẠI RÁC THẢI

- **Quy định phân loại rác thải:** ROX Key đã xây dựng và ban hành quy định phân loại rác thải hữu cơ và vô cơ tại các dự án quản lý vận hành cũng như tại trụ sở làm việc. Điều này giúp tối ưu hóa quy trình xử lý và tái chế chất thải.

### 3. THU GOM VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI

- **Hợp đồng thu gom chất thải:** ROX Key hợp tác với các đơn vị uy tín và chuyên nghiệp để thu gom và xử lý chất thải tại các khu dân cư và khu vực làm việc. Điều này đảm bảo vệ sinh môi trường và quản lý chất thải một cách hiệu quả.





## Phần GRI 400 (Chủ đề xã hội)

### GRI 401: VIỆC LÀM

#### GRI 103: PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

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

Chất lượng nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định sự thành công của ROX Key. Nhận thức được tầm quan trọng này, công ty luôn chú trọng đầu tư vào con người thông qua các chính sách tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ và phúc lợi. Mục tiêu của ROX Key là tối ưu hóa nguồn lực, thúc đẩy hoạt động kinh doanh, nâng cao hiệu quả kinh tế và xây dựng một môi trường làm việc hạnh phúc, nơi nhân viên có thể phát triển toàn diện.

##### i. Nơi phát sinh tác động

Việc làm là yếu tố quan trọng tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của ROX Key. Công ty luôn tập trung xây dựng một môi trường làm việc tốt, đảm bảo chế độ lương thưởng và phúc lợi cạnh tranh, đồng thời cung cấp lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng. Những yếu tố này không chỉ giúp duy trì sự ổn định nhân sự mà còn thu hút và giữ chân những lao động giỏi, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của công ty.

##### ii. Sự liên quan của tổ chức đến các tác động

Dựa trên chiến lược kinh doanh, ROX Key đã triển khai các chính sách liên quan đến việc làm, bao gồm chính sách tuyển dụng, đào tạo, lương thưởng và phúc lợi. Những chính sách này không chỉ đáp ứng nhu cầu nội bộ mà còn góp phần nâng cao chất lượng lao động trên thị trường, tạo ra tác động tích cực đến xã hội.

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

ROX Key áp dụng phương pháp quản trị nhân sự bài bản và chiến lược, dựa trên định hướng kinh doanh và kế hoạch hàng năm của công ty. Cụ thể:

##### 1. KẾ HOẠCH TUYỂN DỤNG VÀ QUY MÔ VIỆC LÀM

- ROX Key xây dựng kế hoạch tuyển dụng chi tiết, phù hợp với nhu cầu thực tế của các phòng ban và chiến lược kinh doanh.
- Mục tiêu là đáp ứng kịp thời nguồn lực lao động, đồng thời tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nhân sự, tránh tình trạng dư thừa lao động.

##### 2. CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỜNG VÀ PHÚC LỢI

- ROX Key thiết kế các gói lương thưởng và phúc lợi cạnh tranh, phù hợp với từng nhóm lao động.
- Mục tiêu là thu hút nhân tài, giữ chân nhân viên giỏi và đảm bảo sự ổn định nguồn nhân lực.

##### i. Mục đích của phương pháp quản trị

- **Tối ưu hóa nguồn nhân lực:** Đảm bảo lực lượng lao động phù hợp với nhu cầu kinh doanh, tránh lãng phí nguồn lực.
- **Nâng cao khả năng cạnh tranh:** Thông qua các chính sách lương thưởng và phúc lợi hấp dẫn, ROX Key thu hút được những nhân sự chất lượng cao trên thị trường.

##### ii. Chính sách quản lý nhân sự

###### 1. Chính sách tuyển dụng

ROX Key luôn đặt chất lượng nguồn nhân lực lên hàng đầu, song song với việc mở rộng quy mô đội ngũ. Trong năm 2024, công ty đã tuyển dụng thành công hơn 800 nhân sự, một con số ấn tượng phản ánh tốc độ phát triển nhanh chóng và uy tín ngày càng được khẳng định trên thị trường lao động. Các điểm nổi bật trong chính sách tuyển dụng của ROX Key bao gồm:

- **Tuyển dụng công khai, minh bạch:** Thông tin tuyển dụng được đăng tải rộng rãi trên các trang tìm kiếm việc làm, mạng xã hội và thông báo nội bộ.
- **Tuyển dụng đúng người, đúng việc:** Ứng viên được đánh giá dựa trên Bản mô tả công việc và tiêu chuẩn cụ thể, đảm bảo phù hợp với năng lực và sở trường.
- **Không phân biệt đối xử:** Các quy trình tuyển dụng và chính sách đãi ngộ được áp dụng công bằng, không phân biệt giới tính, tôn giáo, vùng miền.
- **Ưu tiên ứng viên có kinh nghiệm:** ROX Key tập trung thu hút nhân sự có kinh nghiệm trong các lĩnh vực trọng điểm, phù hợp với định hướng phát triển của công ty.
- **Chế độ thưởng giới thiệu nhân tài:** CBNV



được khuyến khích và thưởng khi giới thiệu ứng viên phù hợp với tiêu chuẩn tuyển dụng.

- **Không thu phí tuyển dụng:** Ứng viên không phải chi trả bất kỳ khoản phí nào khi tham gia tuyển dụng tại ROX Key.

###### 2. Chính sách lương thưởng và phúc lợi

ROX Key xây dựng chính sách lương thưởng và phúc lợi dựa trên các nguyên tắc:

- **Gắn liền với hiệu quả công việc:** Mức lương và thưởng phản ánh giá trị đóng góp của nhân viên vào kết quả kinh doanh của công ty.
- **Cạnh tranh trên thị trường:** Đảm bảo mức đãi ngộ hấp dẫn để thu hút và giữ chân nhân tài.
- **Công bằng và minh bạch:** Hệ thống lương thưởng được áp dụng công bằng, rõ ràng, tạo niềm tin cho người lao động.

Hệ thống đãi ngộ tại ROX Key bao gồm:

- **Thưởng kinh doanh:** Tính toán dựa trên doanh thu thuần và quyết toán cuối năm.
- **Thưởng hiệu suất:** Dựa trên kết quả hoạt động của đơn vị và cá nhân.
- **Các khoản thưởng khác:** Thưởng đột xuất, thưởng dự án mới, v.v.
- **Phụ cấp và hỗ trợ:** Phụ cấp kiêm nhiệm, điều động, hỗ trợ đi lại, điện thoại, ăn ca, v.v.
- **Trợ cấp:** Trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất việc làm.
- **Phúc lợi xã hội:** Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khám sức khỏe định kỳ.
- **Chương trình ROX Key Care:** Bảo hiểm phúc lợi cho CBNV và người thân.
- **Đồng phục và quà tặng:** Đồng phục, quà tặng nhân dịp sinh nhật, ngày lễ (8/3, 20/10).
- **Nghỉ phép tăng thêm:** Theo thâm niên làm

việc.

- **Hoạt động teambuilding:** Tăng cường gắn kết nội bộ.
- **Chính sách vay ưu đãi:** Hỗ trợ CBNV vay vốn từ các đối tác như MSB và Tập đoàn ROX.

###### 3. Chính sách phát triển nguồn nhân lực

ROX Key cam kết tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, nơi mỗi nhân viên có cơ hội phát triển tối đa năng lực và sự nghiệp. Các biện pháp cụ thể bao gồm:

- **Cập nhật khung năng lực:** Xây dựng và áp dụng khung năng lực cho từng vị trí, hỗ trợ công tác tuyển dụng, đánh giá và quy hoạch nhân sự.
- **Đào tạo và phát triển:** Tổ chức các chương trình đào tạo dựa trên kết quả đánh giá năng lực, giúp nhân viên phát triển theo lộ trình nghề nghiệp rõ ràng.
- **Quy hoạch và bổ nhiệm nội bộ:** Ưu tiên thăng tiến nội bộ thay vì tuyển dụng bên ngoài, tạo động lực cho nhân viên phấn đấu.
- **Đánh giá định kỳ:** Đánh giá năng lực định kỳ để quy hoạch và đào tạo đội ngũ kế cận (F1) cho các vị trí quản lý.

Trong năm 2024, nhờ hệ thống khung năng lực và lộ trình phát triển rõ ràng, ROX Key đã thu hút nhiều nhân tài chất lượng cao và thành công bổ nhiệm nhiều nhân sự nội bộ vào các vị trí quản lý cấp trung và cấp cao.



##### iii. Cam kết của ROX Key

ROX Key cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật Lao động Việt Nam, đồng thời không ngừng cải thiện và gia tăng các quyền lợi bổ sung cho người lao động. Chúng tôi luôn nỗ lực xây dựng một môi trường làm việc công bằng, minh bạch và phát triển bền vững, nơi mỗi nhân viên có thể phát huy tối đa tiềm năng của mình.



## Phần GRI 404 (Chủ đề đào tạo)

### GRI 103: PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

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

Đào tạo là yếu tố then chốt giúp cán bộ nhân viên (CBNV) cập nhật kiến thức mới, nâng cao kỹ năng và đáp ứng yêu cầu công việc ngày càng phức tạp. ROX Key coi trọng việc phát triển nguồn nhân lực thông qua các chương trình đào tạo bài bản, nhằm đảm bảo nhân viên không chỉ hoàn thành tốt nhiệm vụ hiện tại mà còn có cơ hội phát triển bản thân và thăng tiến trong sự nghiệp.

Ban Lãnh đạo ROX Key luôn đánh giá cao những nhân sự có tinh thần học hỏi, chủ động cập nhật kiến thức và rèn luyện kỹ năng. Điều này không chỉ giúp cá nhân phát triển mà còn góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty.

#### i. Nơi phát sinh tác động

Các chương trình và chính sách đào tạo của ROX Key bao gồm:

- Đào tạo định hướng: Giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với môi trường làm việc, văn hóa công ty và hiểu rõ các quy định nội bộ.

- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ: Cung cấp kiến thức cập nhật về quy trình, chính sách và kỹ thuật mới, giúp nhân viên thực hiện công việc hiệu quả và phát triển chuyên môn.

- Đào tạo kỹ năng: Nâng cao các kỹ năng mềm và kỹ năng chuyên sâu, từ đó cải thiện chất lượng dịch vụ và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng.

#### ii. Sự liên quan của tổ chức đến các tác động

ROX Key xây dựng các khung chương trình đào tạo và chính sách đào tạo toàn diện, nhằm giúp người lao động nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng cá nhân. Những nỗ lực này không chỉ mang lại lợi ích cho nhân viên mà còn góp phần vào sự phát triển bền vững của công ty, tạo ra tác động tích cực đến hiệu quả kinh



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

ROX Key xây dựng các khung chương trình đào tạo phù hợp với từng nhóm lao động và cấp bậc nhân viên khác nhau. Các quy định cụ thể được thiết lập để gắn kết việc đào tạo với lộ trình thăng tiến, chính sách nâng lương và khen thưởng, nhằm khuyến khích nhân viên hoàn thành các chương trình đào tạo theo yêu cầu của vị trí công việc.

Bên cạnh đó, ROX Key khuyến khích nhân viên tham gia các khóa đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng, từ đó cải thiện chất lượng dịch vụ và nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty.

Hơn nữa, với bối cảnh ROX Key hoạt động trong các lĩnh vực quản lý, vận hành bất động sản, khách sạn – lưu trú, nhân sự, và công nghệ. Đây là những ngành đòi hỏi sự chuyên môn hóa cao, chú trọng đến trải nghiệm khách hàng và tuân thủ các tiêu chuẩn vận hành quốc tế.

Trong bối cảnh đó, hoạt động đào tạo và xây dựng văn hóa học tập tại ROX Key không chỉ là một quá trình tất yếu mà còn là yếu tố quan trọng giúp đảm bảo cán bộ, nhân viên (CBNV) duy trì năng suất làm việc và gắn bó lâu dài. Điều này góp phần vào sự phát triển bền vững của tổ chức.

#### MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG PHÁP QUẢN TRỊ

- **Đảm bảo khả năng thích ứng nhanh:** Giúp nhân viên thích nghi với sự thay đổi của môi trường kinh doanh và các quy định pháp luật mới.

- **Nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng:** Đáp ứng yêu cầu công việc của từng vị trí cụ thể, từ đó nâng cao chất lượng dịch vụ và duy trì lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

- **Xây dựng nguồn lực dự phòng:** Chuẩn bị nguồn nhân lực chất lượng cao cho các kế hoạch mở rộng và phát triển kinh doanh của công ty.

#### i. Chính sách đào tạo

##### 1. Chương trình đào tạo định hướng

- **Nội dung đào tạo:** Bao gồm tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi, lịch sử và thành tích của ROX Key, giúp nhân viên hiểu rõ văn hóa doanh nghiệp và mục tiêu phát triển.

- **Quy định nội bộ:** Nhân viên được phổ biến các nội quy, quy định, chính sách nội bộ và quy tắc đạo đức nghề nghiệp, giúp họ nhanh chóng hòa nhập và gắn bó lâu dài với công ty.





2. Chương trình đào tạo chuyên môn nghiệp vụ

- **Khung chương trình đào tạo:** Được thiết kế riêng cho từng khối nghiệp vụ, đảm bảo nhân viên có đủ kiến thức và kỹ năng để thực hiện xuất sắc các mục tiêu đề ra.
- **Giải pháp đào tạo hiện đại:**
- **Đa dạng hình thức đào tạo:** Kết hợp đào tạo trực tiếp, trực tuyến, E-learning và Virtual-Learning để tối ưu hóa chi phí và nhân lực.
  - **Đào tạo chuyên sâu:** Cử nhân viên tham gia các chương trình đào tạo chuyên môn trong và ngoài nước.
  - **Hội thảo chuyên đề:** Tổ chức các hội thảo được thiết kế phù hợp với từng vị trí và công việc, dựa trên khung năng lực của nhân viên.

ii. Cam kết

ROX Key cam kết thực hiện nghiêm túc các chương trình đào tạo và tuân thủ các quy định liên quan đã ban hành. Chúng tôi luôn nỗ lực tạo điều kiện tốt nhất để nhân viên phát triển năng lực cá nhân, đồng thời đóng góp vào sự phát triển bền vững của công ty.



404-1: Số lượng khóa đào tạo đã thực hiện năm 2024

Năm 2024, trong bối cảnh nhiều biến số khó lường, ROX Key đã xác định các kịch bản tiềm ẩn và chuẩn bị năng lực ứng phó linh hoạt cho đội ngũ nhân sự. Các giải pháp đào tạo được triển khai nhằm thích ứng với sự thay đổi trong hoạt động kinh doanh, vận hành và công nghệ.

Hoạt động đào tạo và xây dựng văn hóa học tập tại ROX Key là yếu tố cốt lõi, giúp đảm bảo nhân viên duy trì năng suất làm việc cao và gắn bó lâu dài với công ty. Điều này không chỉ thúc đẩy sự phát triển cá nhân mà còn góp phần vào sự phát triển bền vững của ROX Key.

Trong năm 2024, ROX Key đã thiết kế và nâng cấp 159 bộ tài liệu giảng dạy, 1.671 khoá học và 16.878 lượt cán bộ công nhân viên tham gia đào tạo

404-2: Các chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng chuyên môn năm 2024

ROX Key áp dụng các giải pháp đào tạo sáng tạo và linh hoạt để đáp ứng nhu cầu phát triển kỹ năng chuyên môn của nhân viên. Cụ thể:

Đầu tư ngân sách đào tạo	Tập trung nâng cao trình độ và kỹ năng cho CBNV thông qua các khóa học được thiết kế đặc thù, phù hợp với vị trí công việc, khung năng lực và năng lực thực tế của từng nhân viên.
Phát triển đội ngũ giảng viên nội bộ	<div>- Tận dụng đội ngũ cán bộ quản lý (CBQL) có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn làm giảng viên nội bộ.</div> <div>- Có chế độ thù lao hợp lý để khuyến khích CBNV tham gia đào tạo nội bộ.</div> <div>- Kết hợp với các đối tác uy tín để cung cấp nội dung đào tạo chuyên sâu.</div>
Đa dạng hóa hình thức đào tạo: Trực tiếp/Trực tuyến và On-the-job Training	<div>- Đào tạo trực tuyến (E-learning): Phù hợp để cung cấp kiến thức cơ bản và chuyên môn.</div> <div>- Đào tạo tại chỗ (On-the-job Training): Đào tạo thực hành, trực tiếp tại nơi làm việc.</div> <div>- Workshop và hội thảo: Tập trung vào kỹ năng mềm và giải quyết các tình huống thực tế.</div> <div>- Mentoring/Coaching: Áp dụng cho các chương trình nâng cao, giúp phát triển cá nhân hóa.</div> <div>- 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.</div>
Đa dạng hóa nội dung đào tạo phù hợp với từng vị trí công việc	<div>- <b>Phát triển kỹ năng lãnh đạo:</b><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></div> <div>- <b>Đào tạo kỹ năng mềm và chuyên môn nghiệp vụ</b><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></div> <div>- <b>Đào tạo nâng cao chuyên môn:</b><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></div> <div>Cử nhân viên đi đào tạo nâng cao chuyên môn, các khóa học trong và ngoài nước nhằm nâng cao trình độ và mở rộng tầm nhìn.</div>



## IV. PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Nguồn nhân lực luôn được coi là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự thành công của ROX Key, do đó việc đổi mới và duy trì chính sách đãi ngộ nhằm thu hút, phát triển và giữ chân nhân tài, luôn chú trọng tăng cường đào tạo chuyên môn và kỹ năng cần thiết để nâng tầm đội ngũ nhân sự, đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ trong nước/quốc tế là chiến lược ROX Key xuyên suốt thực hiện trong suốt thời gian qua.

### 1. CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Đội ngũ nhân sự của ROX Key bên cạnh việc tăng trưởng về số lượng thì chất lượng cũng là yếu tố được đặt lên hàng đầu, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn đã đề ra cho từng vị trí. Mặc dù sự cạnh tranh trong việc tuyển dụng giữa các doanh nghiệp trên thị trường khá cao, nhưng ROX Key vẫn xuất sắc tuyển dụng thành công hơn 800 nhân sự trong năm 2024, đây là con số thể hiện rõ nét tốc độ phát triển của Công ty cũng như ngày càng khẳng định thương hiệu ROX Key trên thị trường lao động. Các điểm đáng chú ý trong chính sách tuyển dụng của ROX Key có thể kể đến như:

**Tuyển dụng công khai, minh bạch:** Thông tin tuyển dụng được đăng tải rộng rãi trên các trang tìm kiếm việc làm, mạng xã hội và thông báo nội bộ.

**Tuyển dụng đúng người, đúng việc:** Ứng viên được đánh giá dựa trên Bản mô tả công việc và tiêu chuẩn cụ thể, đảm bảo phù hợp với năng lực và sở trường.

**Không phân biệt đối xử:** Các quy trình tuyển dụng và chính sách đãi ngộ được áp dụng công bằng, không phân biệt giới tính, tôn giáo, vùng miền.

**Ưu tiên ứng viên có kinh nghiệm:** ROX Key tập trung thu hút nhân sự có kinh nghiệm trong các lĩnh vực trọng điểm, phù hợp với định hướng phát triển của công ty.

**Chế độ thưởng giới thiệu nhân tài:** CBNV được khuyến khích và thưởng khi giới thiệu ứng viên phù hợp với tiêu chuẩn tuyển dụng.

**Không thu phí tuyển dụng:** Ứng viên không phải chi trả bất kỳ khoản phí nào khi tham gia tuyển dụng tại ROX Key.





## 2. CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Công tác đánh giá, quy hoạch và phát triển nhân sự theo lộ trình nghề nghiệp luôn là một trong những mục tiêu ưu tiên hàng đầu trong chính sách nhân sự tổng thể của ROX Key với nhiều hành động thực tiễn để xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả, là nơi mỗi CBNV được tạo cơ hội tối đa để phát huy ý năng lực, được ghi nhận và phát triển lộ trình công danh của cá nhân cùng với sự phát triển của Công ty, cụ thể:

Liên tục cập nhật hệ thống khung năng lực cho các vị trí và duy trì áp dụng khung năng lực của các chức danh để đánh giá nhân sự định kỳ nhằm lựa chọn được những nhân sự có chất lượng cho công tác tuyển dụng, đánh giá năng lực CBNV, cũng như trong công tác quy hoạch, bổ nhiệm nhân sự.

Dựa vào kết quả đánh giá năng lực của các vị trí cán bộ quản lý và các vị trí nhân sự kế cận để xây dựng chương trình đào tạo và tổ chức đào tạo cho các CBNV theo lộ trình phát triển nghề nghiệp phù hợp với từng người. Từ đó thành công thực luân chuyển và quy hoạch bổ nhiệm nhiều nhân sự nội bộ cho các vị trí quản lý cấp trung và cấp cao thay vì tuyển dụng nhân sự bên ngoài.

Đánh giá năng lực định kỳ để quy hoạch và đào tạo đội ngũ F1 cho các vị trí quản lý.

Trong năm 2024, nhờ hệ thống Khung năng lực, lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng, ROX Key đã thu hút được nhiều ứng viên chất lượng cao vào đội ngũ; nhiều CBNV được quy hoạch, đào tạo và thành công bổ nhiệm giữ các vị trí cao hơn theo lộ trình nghề nghiệp. Kết quả đạt được đã thể hiện cam kết của ROX Key: Luôn tạo cơ hội cho mỗi cá nhân phát huy được tối đa tiềm năng phát triển của bản thân song song với việc đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của Đơn vị.

## 3. CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỜNG/PHÚC LỢI

Chính sách lương, thưởng tại ROX Key đều được xây dựng trên căn cứ:

- Đảm bảo mức lương, thưởng gắn liền với kết quả công việc, giá trị đóng góp của CBNV vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Cạnh tranh trên thị trường;
- Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Công ty và người lao động;
- Công bằng, minh bạch;
- Thu hút, gìn giữ lao động có trình độ chuyên môn, năng lực tốt và các đối tượng lao động khan hiếm trên thị trường;

Hệ thống đãi ngộ tại ROX Key bao gồm:

- Thưởng kinh doanh: tạm ứng hàng tháng theo doanh thu thuần của tháng trước liền kề và quyết toán cuối năm theo kết quả doanh thu thuần cả năm của đơn vị
- Thưởng hiệu suất: theo kết quả hoạt động của Đơn vị và kết quả thực hiện công việc cá nhân
- Các khoản thưởng khác: Thưởng đột xuất, thưởng dự án mới,...
- Phụ cấp: theo đặc thù của vị trí công việc, cá nhân sẽ được áp dụng các loại phụ cấp như kiêm nhiệm, điều động...
- Hỗ trợ: tùy theo tính chất công việc một số vị trí sẽ có hỗ trợ đi lại, điện thoại, ăn ca...
- Trợ cấp khác: Trợ cấp thôi việc, trợ cấp mất việc làm
- Phúc lợi xã hội: Bảo hiểm xã hội/Bảo hiểm y tế
- Khám sức khỏe định kỳ 1 năm/lần, một số vị trí đặc thù khám sức khỏe 02 lần/năm
- Chương trình bảo hiểm phúc lợi cho CBNV và người thân (ROX Key Care);
- Đồng phục cho CBNV
- Nghỉ nhân dịp sinh nhật;
- Nghỉ phép tăng thêm theo thâm niên làm việc;
- Hoạt động teambuilding, các chương trình và quà cho CBNV nữ 8/3, 20/10
- CBNV được hưởng chính sách vay ưu đãi từ đối tác của ROX Key là MSB và Tập đoàn ROX.





#### 4. CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

##### BỐI CẢNH VÀ MỤC TIÊU 2024

ROX Key hoạt động trong các lĩnh vực quản lý, vận hành bất động sản, khách sạn – lưu trú, nhân sự, và công nghệ. Đây là những ngành đòi hỏi sự chuyên môn hóa cao, chú trọng đến trải nghiệm khách hàng và tuân thủ các tiêu chuẩn vận hành quốc tế.

Trong bối cảnh đó, hoạt động đào tạo và xây dựng văn hóa học tập tại ROX Key không chỉ là một quá trình tất yếu mà còn là yếu tố quan trọng giúp đảm bảo cán bộ, nhân viên (CBNV) duy trì năng suất làm việc và gắn bó lâu dài. Điều này góp phần vào sự phát triển bền vững của tổ chức.





**KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2024**

Các chương trình đào tạo của ROX Key năm 2024 tập trung vào xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, linh hoạt trong việc ứng dụng công nghệ và gắn kết bền chặt với tổ chức. Đây là nền tảng để công ty tiếp tục phát triển bền vững và dẫn đầu trong các lĩnh vực hoạt động.

**XÂY DỰNG VÀ CHUẨN HÓA HỆ THỐNG QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐÀO TẠO:**

ROX Key đã phát triển 159 bộ tài liệu đào tạo theo khung năng lực của từng đơn vị, đảm bảo tính nhất quán và hiệu quả trong công tác đào tạo.

**ĐÀO TẠO TẬP TRUNG:**

Triển khai 110 khóa học với 7.145 lượt nhân viên tham gia, bao gồm các chương trình hội nhập, kỹ năng mềm và chuyên môn nghiệp vụ.

**ĐÀO TẠO OJT (ON-THE-JOB TRAINING):**

Thực hiện 1.561 khóa học với 9.733 lượt nhân viên tham gia, tập trung vào hướng dẫn quy trình, quy định và chuyên môn nghiệp vụ tại các địa điểm làm việc.



Chương trình đào tạo		Chương trình đào tạo	
1	Hội nhập môi trường	16	Kỹ năng thuyết trình và chốt deal
2	HR for non-HR managers	17	Kỹ năng thuyết trình
3	Learning circle: Intergrated performance management	18	Kỹ năng bán hàng chuyên nghiệp
4	Nghệ thuật giao tiếp và đàm phán đỉnh cao	19	Kỹ năng đàm phán hợp đồng
5	Nghệ thuật xoay chuyển tình thế	20	Hướng dẫn quyết toán thuế TNDN, GTGT
6	ROX EXCLUSIVE FORUM	21	Quản lý vận hành tòa nhà
7	AI & Business	22	Quy trình lưu trữ tài liệu của kế toán
8	Trí tuệ nhân tạo - Generative A.I	23	Quy trình tiếp nhận nghiệm thu xây dựng các dự án TNPM QLVH
9	Tư duy agile và quản lý dự án theo agile	24	Nền tảng Quản lý tài sản theo ISO 55001:2014
10	ROXIZEN Mindset	25	Hướng dẫn sử dụng phần mềm PMS
11	Kỹ năng lắng nghe tích cực	27	Tư duy giải quyết vấn đề
12	Kỹ năng tạo dựng mối quan hệ chất lượng	28	Quy trình xử lý khủng hoảng truyền thông
13	Kỹ năng đàm phán hợp đồng	29	Quy trình quản lý sự kiện rủi ro
14	Kỹ năng giao tiếp	30	Thi quy trình nghiệp vụ
15	Kỹ năng dẫn giảng trực tuyến	31	Các chương trình đào tạo SOP tại site





## 5. CAM KẾT SỬ DỤNG NGUỒN NHÂN LỰC

ROX Key là một trong số ít các doanh nghiệp Việt Nam xây dựng và duy trì thành công các giá trị văn hóa doanh nghiệp độc đáo, tạo nên lợi thế cạnh tranh trong việc thu hút nhân tài và xây dựng sự gắn kết bền chặt giữa các cán bộ nhân viên (CBNV) cũng như giữa CBNV với công ty. Văn hóa tại ROX Key được định nghĩa là tổng hòa các quy tắc ứng xử trong mọi hoạt động kinh doanh, sản xuất, cùng với các hoạt động chăm lo đời sống tinh thần và vật chất cho nhân viên.

Với triết lý "Mỗi thành viên là một tài năng", ROX Key cam kết xây dựng một môi trường làm việc công bằng, minh bạch, không phân biệt đối xử, không sử dụng lao động cưỡng bức hay lao động trẻ em trong tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh.

## CÁC GIÁ TRỊ CỐT LÕI CỦA ROX KEY

### 1. Môi trường làm việc hiện đại và sáng tạo

- ROX Key chú trọng đầu tư vào cơ sở vật chất, tạo dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện và khuyến khích sự sáng tạo.
- Các không gian làm việc được thiết kế để tối ưu hóa hiệu suất và mang lại sự thoải mái cho nhân viên.

### 2. Tuyển dụng công khai và minh bạch

- ROX Key tuân thủ quy trình tuyển dụng công khai, được đăng tải rõ ràng trên website của công ty.
- Ứng viên không phải chi trả bất kỳ khoản lệ phí nào khi tham gia thi tuyển.
- Việc tuyển chọn dựa trên năng lực cá nhân, độ tuổi và sự phù hợp với văn hóa doanh nghiệp.

### 3. Tuân thủ nghiêm ngặt pháp luật lao động

- ROX Key thực hiện đầy đủ các điều khoản trong Bộ luật Lao động và các văn bản hướng dẫn liên quan.
- Hợp đồng lao động được ký kết theo đúng quy định của pháp luật và các quy chế nội bộ của công ty.

### 4. Bố trí công việc phù hợp

- Nhân viên được bố trí vào các vị trí công việc phù hợp với trình độ chuyên môn, năng lực, sở trường, sức khỏe và giới tính.
- ROX Key luôn đảm bảo sự cân bằng giữa yêu cầu công việc và khả năng của nhân viên.

### 5. Quyền lợi và phúc lợi đầy đủ

- ROX Key cam kết đảm bảo đầy đủ các quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ phúc lợi khác.
- Các chính sách lương thưởng, thăng tiến và đào tạo được thiết kế công bằng, minh bạch và hấp dẫn.

## CAM KẾT CỦA ROX KEY

Từ khi thành lập đến nay, ROX Key luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về lao động, đảm bảo quyền lợi và sự phát triển của người lao động. Chúng tôi cam kết duy trì một môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng và nhân văn, nơi mỗi nhân viên có cơ hội phát triển toàn diện và đóng góp vào sự thành công chung của công ty.





## V. CÁC HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

Bên cạnh việc chăm lo cho đội ngũ nhân viên trong tổ chức, ROX Key còn đặc biệt quan tâm đến những nhóm yếu thế trong cộng đồng thông qua hai chuỗi hoạt động ý nghĩa: **“ROX Key Chia sẻ yêu thương”** và **“ROX Key Cùng em tới trường”**. Trong năm 2024, ROX Key và các đơn vị thành viên đã triển khai nhiều hoạt động thiện nguyện, bao gồm sửa chữa cơ sở vật chất, trao tặng trang thiết bị, học bổng, nhu yếu phẩm cho học sinh vùng khó khăn, quyên góp cây xanh trồng rừng, khắc phục hậu quả bão lũ, và tổ chức hiến máu nhân đạo.



### KẾT QUẢ NỔI BẬT NĂM 2024

Tổ chức **03 chương trình thiện nguyện**.

Tài trợ hơn **257 triệu đồng** cho các hoạt động cộng đồng.

Cải tạo **02 công trình** phục vụ cộng đồng.

Trao tặng **910 đầu sách, 80 ghế nhựa, 1 téc nước, bộ dụng cụ thể thao, 80 phần quà học tập, 34 học bổng, 60 suất gạo...** và nhiều đồ dùng hữu ích khác.

Hỗ trợ khắc phục hậu quả bão Yagi với **trị giá hơn 50 triệu đồng**.

Quyên góp **1.619 cây xanh** trị giá hơn **56 triệu đồng** cho chiến dịch trồng rừng.





## CÁC HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU

### 1. Hỗ trợ khắc phục hậu quả bão Yagi

- **Tháng 9/2024:** TNTech đã tổ chức chương trình thiện nguyện tại **Cụm trường Tiểu học và THCS số 2 Y Can, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái** – nơi chịu ảnh hưởng nặng nề từ cơn bão số 3.

Trao tặng quà, nhu yếu phẩm và đồ dùng học tập với tổng trị giá **hơn 50 triệu đồng**.

Những món quà tuy nhỏ nhưng mang ý nghĩa lớn, động viên tinh thần học tập của các em học sinh.

- **Tháng 10/2024:** TNTalent tổ chức hành trình “Kết nối trái tim” tại Trường Tiểu học Chuế Lưu, huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ.

Tài trợ **hơn 76 triệu đồng** để xây lại tường bao và trao tặng 60 suất gạo cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn.

### 2. Hành trình ROX Share tại Sơn La

- **Tháng 11/2024:** ROX Key tổ chức chuyến từ thiện tại **Điểm trường Chiềng Ban, Sơn La**.

Sửa chữa mái nhà lớp học và xây mới thư viện, mang đến không gian học tập an toàn và khang trang.

Trao tặng **910 đầu sách, 80 ghế nhựa, 1 téc nước, bộ dụng cụ thể thao, 80 phần quà học tập** và nhiều đồ dùng hữu ích khác.

Trao **34 suất học bổng và 2 học bổng vượt khó**, tiếp thêm động lực cho các em học sinh.



Tháng 12, “chuyến xe ROX Share – Cùng em tới trường tiếp tục tiếp thêm động lực cho các em học sinh điểm trường Chiềng Ban (trường Tiểu học Tú Nàng, Sơn La).





### 3. Chiến dịch trồng rừng “Vườn Rừng”

- Hưởng ứng dự án từ **JOY Foundation**, ROX Key đã quyên góp **1.619 cây xanh** với tổng trị giá hơn **56 triệu đồng**.

- Số cây này được trồng tại **Vườn quốc gia Bidoup**  
- **Núi Bà (Đức Trọng, Lâm Đồng)**, góp phần khôi phục những cánh rừng đã mất.

### 4. Phong trào “Ngày thứ Bảy xanh”

- ROX Key phát động phong trào tại các dự án do **TNPM** và **IMC** quản lý, nhận được sự hưởng ứng nhiệt tình từ nhân viên và đối tác.

### 5. Hiến máu nhân đạo

- Cán bộ nhân viên ROX Key tích cực tham gia chương trình “Giọt thương”, phối hợp cùng Bệnh viện Việt Đức để hiến máu cứu người.

### CAM KẾT CỦA ROX KEY

ROX Key cam kết tiếp tục đóng góp tích cực vào các hoạt động vì cộng đồng, hướng tới mục tiêu xây dựng một xã hội bền vững và nhân văn. Chúng tôi tin rằng, những hành động nhỏ hôm nay sẽ tạo nên sự thay đổi lớn cho tương lai.



## VI. VĂN HOÁ DOANH NGHIỆP

ROX Key kế thừa nền tảng văn hóa vững chắc từ Tập đoàn ROX, phát triển văn hóa doanh nghiệp dựa trên ba giá trị cốt lõi: “Chính trực tự thân”, “Trách nhiệm chủ động” và “Hiệu quả đến cùng”. Để văn hóa doanh nghiệp trở thành động lực hỗ trợ chiến lược kinh doanh, ROX Key đã xây dựng các chuỗi hoạt động văn hóa lớn, triển khai chung cho toàn hệ thống và riêng biệt theo đặc thù của từng công ty thành viên.

### Các chuỗi hoạt động văn hóa chính

- ROX Key Day: Chuỗi hoạt động hướng tới hội nghị kinh doanh hàng năm, nơi các công ty thành viên tổng kết thành tựu và đề ra định hướng phát triển.
- ROX Key Team Up: Các hoạt động kết nối, đào tạo thể lực và trí tuệ thông qua trải nghiệm thực tế, giúp nhân viên phát triển toàn diện.
- ROX Share: Chương trình chia sẻ yêu thương, hướng tới các đối tượng yếu thế trong cộng đồng, đặc biệt là trẻ em vùng khó khăn.

Ngoài ra, ROX Key và các công ty thành viên còn tích cực tham gia các hoạt động văn hóa của Tập đoàn ROX, như chuỗi sự kiện hướng tới Ngày hội văn hóa truyền thống Key in Mei, đồng thời tổ chức các hoạt động gắn kết nội bộ riêng biệt.





## CÁC HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA NỔI BẬT NĂM 2024

### Tháng 1/2024

Hội nghị kinh doanh TNPM: Với chủ đề “Tái tạo kinh doanh”, sự kiện không chỉ tổng kết thành tựu và thách thức mà còn mang đến những góc nhìn đa chiều về tư duy làm dịch vụ, định hướng chiến lược cho năm mới.

### Tháng 2/2024

- Chuyển đổi thương hiệu: TNS Holdings chính thức đổi tên thành ROX Key với bộ nhận diện thương hiệu mới.

- Đào tạo văn hóa gen ROX: Toàn thể nhân viên được đào tạo về ba giá trị cốt lõi: Chính trực tự thân, Trách nhiệm chủ động và Hiệu quả đến cùng, đồng thời thảo luận các tình huống thực tế để tìm ra giải pháp phù hợp.

### Tháng 3/2024

Hành trình trekking xuyên rừng: Tổ chức tại Vườn quốc gia Xuân Sơn (Phú Thọ), kết hợp thử thách tinh thần đồng đội với việc truyền tải giá trị văn hóa, tạo nên trải nghiệm độc đáo và ý nghĩa.

ROX Key's Ladies: Sự kiện tôn vinh các nhân viên nữ tại các công ty thành viên TNPM, TNTech và TNTalent.





#### Tháng 4 & 5/2024

Chuỗi hoạt động “Key in Mei”: Bao gồm:

- Giải chạy Online ROX Step: Thu hút hàng ngàn người tham gia, đóng góp triệu bước chân rèn luyện sức khỏe.
- Ngày hội Key in Mei: 1.200 người cùng chạy 2,8km chào mừng tuổi 28 của ROX Group, tham gia teambuilding và tìm hiểu văn hóa doanh nghiệp.
- ROX Memories - Mei in your eyes: Lan tỏa thương hiệu ROX Key trên mạng xã hội.

#### Tháng 7/2024

- TNTech - Rock to TNTech 12th: Chuỗi hoạt động kỷ niệm 12 năm thành lập, bao gồm thay đổi avatar, thi đua hiệu suất và đêm gala, tôn vinh thành tựu và gắn kết đội ngũ.
- TNTalent - TNTalent 12UP: Chủ đề “Đồng tâm hợp lực, Chinh phục tương lai”, tôn vinh các cá nhân truyền cảm hứng và thúc đẩy tinh thần chủ động, linh hoạt.

#### Tháng 8/2024

- Quyên góp cây xanh: ROX Key quyên góp 1.612 cây xanh cho dự án “Vườn rừng”, góp phần phục hồi rừng và bảo tồn đa dạng sinh học.
- Sơ kết kinh doanh 6 tháng đầu năm: TNPM tổ chức sự kiện ghi nhận thành tựu và triển khai chiến lược kinh doanh 6 tháng cuối năm.
- Hành trình “ROX to TNPM 12th UP”: Cuộc đua kỳ thú tại Quảng Bình, kết hợp thử thách thể chất và trí tuệ, giúp nhân viên hiểu sâu hơn về văn hóa và thương hiệu.



#### Tháng 9/2024

- Hiến máu nhân đạo: Cán bộ nhân viên tham gia chương trình “Giọt thương”, quyên góp ủng hộ đồng bào bị ảnh hưởng bão Yagi.
- ROX Share tại Yên Bái: TNTech tổ chức hoạt động thiện nguyện tại Cụm trường Tiểu học và THCS số 2 Y Can, trao tặng quà và nhu yếu phẩm cho học sinh.

#### Tháng 10/2024

- Kỷ niệm ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10: Các công ty thành viên tổ chức nhiều hoạt động sôi nổi để tôn vinh nhân viên nữ.
- ROX Share tại Phú Thọ: TNTalent tổ chức hành trình “Kết nối trái tim” tại Trường Tiểu học Chuế Lưu, hỗ trợ xây dựng tường bao và trao tặng gạo cho học sinh.

#### Tháng 11/2024

- ROX Share tại Sơn La: ROX Key đồng hành cùng học sinh tại bản Chiềng Ban (Tú Nang, Yên Châu, Sơn La), trao tặng sách, ghế nhựa, dụng cụ thể thao và học bổng.
- Team Up “Vượt giới hạn”: Nhất Việt và C-One tổ chức chương trình teambuilding với các thử thách thể chất và tinh thần, giúp nhân viên khám phá tiềm năng bản thân.



## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN VĂN HÓA NĂM 2025

Theo thang đo mức độ trưởng thành văn hóa Denison, các công ty thành viên ROX Key hiện đạt mức 4/6 (Quản lý). Năm 2025, ROX Key đặt mục tiêu nâng lên mức 5/6 (Thấm nhuần) bằng cách:

- Tiếp tục tổ chức các hoạt động trải nghiệm văn hóa.
- Tích hợp văn hóa doanh nghiệp vào quy trình nhân sự, bao gồm tuyển dụng, đánh giá, khen thưởng và đào tạo.





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## CHƯƠNG

# 5

- 131. Thông tin chung
- 132. Báo cáo của hội đồng quản trị
- 133. Báo cáo kiểm toán độc lập
- 134. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 136. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 137. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 139. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 25 ngày 18 tháng 9 năm 2024.

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 Thượng, quận Đống Đa, 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 trong năm và vào ngày lập báo cáo như sau:

Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT	
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Chủ tịch HĐQT Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2024 miễn nhiệm ngày 26 tháng 2 năm 2024
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập	
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024

### 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	
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024

### BAN ĐIỀU HÀNH

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

Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2024
Ông Bùi Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2024
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2024
Ông Hoàng Minh Tuấn	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2024 miễn nhiệm ngày 2 tháng 12 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2024



## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Trần Xuân Quảng, Chủ tịch HĐQT.

## 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

## 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.

## 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 2024, 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:

Trần Xuân Quảng

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 12856035/68477200-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 26 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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 2024, 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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Đào Văn Thích

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3732-2021-004-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.875.070.699.149	1.411.052.105.102
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	69.585.084.462	262.549.391.920
111	1. Tiền		69.179.465.342	59.177.906.920
112	2. Các khoản tương đương tiền		405.619.120	203.371.485.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		901.836.025.555	639.849.358.742
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	889.510.418.450	628.610.418.450
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	12.325.607.105	11.238.940.292
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		887.601.675.572	375.176.290.805
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	409.604.504.308	387.768.484.831
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	4.751.533.600	8.648.358.269
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	750.000.000	750.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	507.739.757.449	26.904.659.588
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9	(35.244.119.785)	(48.895.211.883)
140	IV. Hàng tồn kho	11	10.451.039.803	129.496.031.329
141	1. Hàng tồn kho		10.451.039.803	129.496.031.329
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.596.873.757	3.981.032.306
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.721.529.192	2.273.325.440
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	3.816.168.722	45.318.804
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	59.175.843	1.662.388.062
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		266.165.167.994	277.657.710.737
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.388.354.808	3.567.713.672
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	5.388.354.808	3.567.713.672
220	II. Tài sản cố định		22.336.078.509	21.196.654.711
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12.1	12.617.105.458	8.540.536.554
222	Nguyên giá		65.937.466.361	60.658.772.982
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.320.360.903)	(52.118.236.428)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12.2	9.718.973.051	12.656.118.157
228	Nguyên giá		32.847.987.608	29.174.993.042
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.129.014.557)	(16.518.874.885)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		3.052.119.567	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	3.052.119.567	-
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		156.000.000.000	156.000.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	190.500.000.000	190.500.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(34.500.000.000)	(34.500.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		79.388.615.110	96.893.342.354
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	5.068.592.452	10.117.550.863
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		277.717.538	
269	3. Lợi thế thương mại	16	74.042.305.120	86.775.791.491
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.141.235.867.143	1.688.709.815.839

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.224.864.707.569	768.175.821.211
310	I. Nợ ngắn hạn		730.495.171.205	277.375.821.211
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	94.175.309.054	95.362.322.992
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	5.126.255.224	44.470.402.913
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	35.535.252.111	27.608.875.618
314	4. Phải trả người lao động		15.853.579.037	15.672.897.088
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	39.013.726.688	26.865.124.929
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	373.420.159	1.648.769.210
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	36.966.725.626	46.373.772.975
320	8. Vay ngắn hạn	23	490.800.000.000	6.711.167.180
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	12.650.903.306	12.662.488.306
330	II. Nợ dài hạn		494.369.536.364	490.800.000.000
336	1. Vay và nợ dài hạn	20	589.636.364	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		68.900.000	-
338	3. Vay dài hạn	23	493.711.000.000	490.800.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		916.371.159.574	920.533.994.628
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	916.371.159.574	920.533.994.628
411a	1. Vốn góp của chủ sở hữu		546.323.480.000	496.659.500.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		546.323.480.000	496.659.500.000
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		116.353.986.514	139.957.963.603
42a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		65.461.008.601	89.021.016.728
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		50.892.977.913	50.936.946.875
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.113.454.127	35.336.292.092
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.141.235.867.143	1.688.709.815.839

  
Người lập biểu  
Đào Thị Diễm

  
Kế toán trưởng  
Trần Thị Thanh Hương

  
Chủ tịch HĐQT  
Trần Xuân Quảng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
Ngày 31 tháng 12 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ

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	25.1	965.470.121.681	978.884.265.226
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	965.470.121.681	978.884.265.226
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(723.786.194.830)	(724.962.683.710)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		241.683.926.851	253.921.581.516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	12.832.157.724	22.866.013.251
22	7. Chi phí tài chính	27	(51.111.868.371)	(49.338.557.523)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(50.439.648.351)	(49.228.791.173)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(16.237.306.534)	(15.103.577.372)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(117.059.532.950)	(137.720.712.377)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		70.107.376.720	74.624.747.495
31	11. Thu nhập khác	29	1.884.017.211	951.787.460
32	12. Chi phí khác	29	(747.991.692)	(2.586.460.872)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	29	1.136.025.519	(1.634.673.412)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.243.402.239	72.990.074.083
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(19.511.323.411)	(21.146.676.811)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		277.717.538	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.009.796.366	51.843.397.272
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		50.892.977.913	50.936.946.875
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	1.116.818.453	906.450.397
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	932	932
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	932	932

Người lập biểu  
Đào Thị Diễm

Kế toán trưởng  
Trần Thị Thanh Hương

Chủ tịch HĐQT  
Trần Xuân Quảng

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VNĐ


Mã số	Chỉ Tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
02	Lợi nhuận trước thuế		71.243.402.239	72.990.074.083
03	Điều chỉnh cho các khoản:			
04	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)		20.646.053.918	20.526.013.246
05	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(13.651.092.098)	7.586.582.687
06	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(223.888.195)	-
07	Lãi từ hoạt động đầu tư	25.2	(12.608.269.529)	(22.866.013.251)
08	Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu	27	50.439.648.351	49.228.791.173
09	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		115.845.854.686	127.465.447.938
10	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(278.756.955.114)	24.994.537.853
11	Giảm hàng tồn kho		50.741.053.705	11.319.460.558
12	Giảm các khoản phải trả		(15.613.640.127)	(46.038.349.557)
13	Giảm chi phí trả trước		5.311.466.020	7.993.257.485
14	Tiền lãi vay đã trả		(39.328.003.161)	(52.143.036.066)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.971.009.084)	(16.022.159.263)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.585.000)	(35.478.000)
17				
18	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động sản xuất kinh doanh		(181.782.818.075)	57.533.680.948
19	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
20	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(8.993.047.315)	(5.846.567.951)
21	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(273.225.607.105)	(184.824.741.181)
22	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.238.940.292	180.000.000.000
23	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(203.000.000.000)	(98.000.000.000)
24	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị thanh lý năm giữ)		(1.829.577.636)	-
25	Lãi tiền gửi và cổ tức được chia		962.384.143	24.094.494.147
26	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(474.846.907.621)	(84.576.814.985)




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024


Mã số	Chỉ Tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		499.921.432.975	6.711.167.180
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(11.332.600.155)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	23	(25.132.005.625)	(21.495.682.875)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		463.456.827.195	(14.784.515.695)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(193.172.898.503)	(41.827.649.732)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		262.549.391.920	304.377.041.652
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		208.591.045	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	69.585.084.462	262.549.391.920



Người lập biểu  
Đào Thị Diễm



Kế toán trưởng  
Trần Thị Thanh Hương



Chủ tịch HĐQT  
Trần Xuân Quảng

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 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 25 ngày 18 tháng 9 năm 2024.

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 Thượng, quận Đống Đa, 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 2024 là 2.179 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.161 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 4 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
01	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	99,62%	99,62%	Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
02	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	51%	51%	Tầng 24, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
03	Công ty Cổ phần TNTech	99,51%	99,51%	Tầng 21, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
04	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	99%	99%	Tầng 26, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, 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



1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng có 4 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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: với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 25 ngày 18 tháng 9 năm 2024.

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	94,75%	94,39%	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Dịch vụ vệ sinh, làm sạch chuyên nghiệp
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	99,75%	99,37%	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
3	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	100%	99,62%	Tầng 2, tòa tháp A, tòa nhà Sky Tower, số 88 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	99,75%	99,37%	Lô số 7 nhà điều hành khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

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).

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 mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

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 giá trị hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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



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

3.2. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác 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.

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.

3.6. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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	3 - 5 năm
Tài sản khác	5 - 10 năm

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.9. Chi phí đi vay

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

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

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.



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

#### 3.11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

#### 3.12. Các khoản đầu tư

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

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

##### Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

##### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

#### 3.13. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14. Vốn góp của chủ sở hữu

##### Cổ phiếu phổ thông

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

##### Thặng dư vốn cổ phần

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

#### 3.15. Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

- Quỹ 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.

#### 3.15. Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

- 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.

#### 3.16. 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.

#### 3.17. Thuế

##### Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

##### Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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



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

#### 3.17. Thuế (tiếp theo)

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;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

#### 3.18. 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.

#### 3.19. Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.20. 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.

### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

#### 4.1. Thoái vốn và mất quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Xây dựng MANPRO

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này cho một đối tác doanh nghiệp và theo đó, MANPRO không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của MANPRO tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tiền	860.103.167
Các khoản phải thu	22.294.936.276
Hàng tồn kho và các tài sản khác	70.215.639.512
	<b>93.370.678.955</b>

Nợ phải trả	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Phải trả người bán và người mua trả tiền trước	18.924.114.441
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.539.868.429
Phải trả ngắn hạn khác	8.558.464.429
	<b>30.022.447.299</b>

Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	63.348.231.656
Phần sở hữu của Công ty trong tổngtổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	32.307.598.145
Giá chuyển nhượng	31.799.775.000
<b>Lỗ thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>	<b>(507.823.145)</b>

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con (*)	
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	860.103.521
Lưu chuyển tiền thuần từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	<b>(860.103.521)</b>

(\*)Cho đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giá chuyển nhượng đã được thu hồi toàn bộ bằng tiền



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

4.2. Góp vốn thành lập, thoái vốn và mất quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Khách sạn SOJO (“SOJO”)

Trong năm, Công ty đã góp 999.500.000 VND để thành lập SOJO - trong đó Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu của công ty này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này cho một đối tác doanh nghiệp và theo đó, SOJO không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của SOJO tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tiền	969.474.469
Các tài sản ngắn hạn khác	15.089.194
Hàng tồn kho và các tài sản khác	984.563.663

Nợ phải trả	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Phải trả người bán	
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	984.563.663
Phần sở hữu của Công ty trong tổnggống giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	984.071.381
Giá chuyển nhượng	999.500.000
Lãi thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	15.428.619

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con (*)	-
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	969.474.469
Lưu chuyển tiền thuần từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	(969.474.469)

(\*) Cho đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này giá chuyển nhượng đã được thu hồi toàn bộ bằng tiền.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	358.136.312	1.603.282.598
Tiền gửi ngân hàng	68.821.329.030	57.574.624.322
Các khoản tương đương tiền (*)	405.619.120	203.371.485.000
TỔNG CỘNG	69.585.084.462	262.549.391.920

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 2 đến 3 tháng với lãi suất từ 2,5% đến 4,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2% đến 2,5%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	628.610.418.450	972.583.695.350(*)	-	628.610.418.450	834.835.807.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Pphát triển ROX iPARK Việt Nam	120.900.000.000	(**)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	140.000.000.000	(***)	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	889.510.418.450		-	628.610.418.450	834.835.807.000	-

(\*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (cổ phiếu) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 64.218.139 cổ phiếu) được xác định bằng trị giá của cổ phiếu vào thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc năm tài chính, với giá trị là 11.650 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13.000 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng 39.000.000 cổ phiếu làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu như được trình bày ở thuyết minh số 23.

(\*\*) Đây là 13.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam được Công ty đầu tư trong năm. Công ty cũng đã thanh lý toàn bộ số lượng cổ phần này sau thời điểm kết thúc năm tài chính.

(\*\*\*) Đây là 14.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH được Công ty đầu tư trong năm. Công ty cũng đã thanh lý toàn bộ số lượng cổ phần này sau thời điểm kết thúc năm tài chính.

6.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	12.325.607.105	11.238.940.292
TỔNG CỘNG	12.325.607.105	11.238.940.292

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3% đến 6,5%/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: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	394.151.606.757	326.206.258.872
• Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân	50.260.988.266	52.994.646.264
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	38.358.399.773	63.144.078.943
• Phải thu từ khách hàng khác	305.532.218.718	210.067.533.665
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.452.897.551	61.562.225.959
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>409.604.504.308</b>	<b>387.768.484.831</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(22.013.110.692)	(35.240.485.689)

7.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Công nghệ Sao Bắc Đẩu	-	2.687.176.240
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	2.472.765.795	5.961.182.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.751.533.600</b>	<b>8.648.358.269</b>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	750.000.000	750.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>750.000.000</b>	<b>750.000.000</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(750.000.000)	(750.000.000)

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần (*)	481.859.275.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.554.813.580	6.774.470.342
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	385.744.438	415.287.671
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	275.719.227	-
Phải thu ngắn hạn khác	23.664.205.204	19.488.840.758
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	226.060.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>507.739.757.449</b>	<b>26.904.659.588</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.388.354.808	3.567.713.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.388.354.808</b>	<b>3.567.713.672</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(12.481.009.093)	(12.904.726.194)

(\*) Sau kỳ, Công ty và các công ty con đã thu hồi toàn bộ khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần nêu trên.

10. 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: VNĐ

	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	-	5.689.939.526	-
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	20.845.256.344	-	39.186.011.531	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.244.119.785</b>	<b>-</b>	<b>48.895.211.883</b>	<b>-</b>

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	735.534.075	-	726.980.793	-
Công cụ, dụng cụ	1.224.715.465	-	1.590.180.673	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.483.476.560	-	126.769.876.086	-
Hàng mua đang đi đường	-	-	6359.830.500	-
Hàng hóa	1.007.313.703	-	49.163.277	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.451.039.803</b>	<b>-</b>	<b>129.496.031.329</b>	<b>-</b>





12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

12.1. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	42.593.515.606	14.298.977.831	3.053.392.727	574.681.818	138.205.000	60.658.772.982
Mua trong năm	-	3.103.818.779	-	-	-	3.103.818.779
Phân loại lại từ tài sản cố định vô hình	-	2.210.178.000	-	-	-	2.210.178.000
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(35.303.400)	-	-	-	(35.303.400))
Số cuối năm	42.593.515.606	19.577.671.210	3.053.392.727	574.681.818	138.205.000	65.937.466.361
Trong đó						
Đã khấu hao hết	36.296.277.295	11.037.337.294		538.181.818		51.063.394.134
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	37.153.604.196	11.227.924.446	3.053.392.727	545.110.059	138.205.000	52.118.236.428
Khấu hao trong năm	251.889.528	727.796.347	-	12.166.668		991.852.543
Phân loại lại từ tài sản cố định vô hình	-	245.575.332	-	-		245.575.332
Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(35.303.400)	-	-		(35.303.400)
Số cuối năm	37.405.493.724	12.165.992.725	3.053.392.727	557.276.727	138.205.000	53.320.360.903
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	5.439.911.410	3.071.053.385	-	29.571.759	-	8.540.536.554
Số cuối năm	5.188.021.882	7.411.678.485	-	17.405.091	-	12.617.105.458

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

12.2 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VNĐ

	Phân mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm	29.174.993.042
Mua trong năm	370.817.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.577.355.566
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	(2.210.178.000)
Giảm do thoái vốn tại công ty con	(65.000.000)
Số cuối năm	32.847.987.608
Trong đó	
Đã hao mòn hết	4.217.650.173
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	16.518.874.885
Hao mòn trong năm	6.920.715.004
Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	(245.575.332)
Giảm do thoái vốn tại công ty con	(65.000.000)
Số cuối năm	23.129.014.557
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	12.656.118.157
Số cuối năm	9.718.973.051

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án hệ thống phần mềm	2.047.249.183	-
Mua sắm máy móc, thiết bị	1.004.870.384	-
TỔNG CỘNG	3.052.119.567	-





14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

(i) Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109602813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 20 tháng 4 năm 2021 sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2023 và có trụ sở chính tại tầng 7, tòa nhà TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Công ty này có hoạt động chính trong kỳ là lập trình máy vi tính.

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư pPhát triển ROX iPARK Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TNI Holdings Việt Nam) hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106770746 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 2 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 ngày 26 tháng 3 năm 2024 và có trụ sở chính tại Nhà điều hành Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty này có hoạt động chính trong kỳ là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã thanh lý toàn bộ số lượng cổ phần này sau kỳ với giá phí chuyển nhượng là 156.779.000.000 VNĐ.

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



14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (tiếp theo)

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

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam (*)	7,88%	7,88%	7,88%	7,88%
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%

(\*) Ngoài các khoản đầu tư dài hạn được nắm giữ nêu trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng đang nắm giữ 1 lượng cổ phần tại Cổ phần Đầu tư phát triển ROX iPARK Việt Nam với mục đích kinh doanh với số dư như trình bày tại Thuyết minh số 6.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.461.926.654	2.273.325.440
Chi phí thuê địa điểm	259.602.538	-
TỔNG CỘNG	1.721.529.192	2.273.325.440
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cải tạo địa điểm cho thuê	587.821.309	417.803.989
Phần mềm và công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.217.222.782	8.276.666.032
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.263.548.361	1.423.080.842
TỔNG CỘNG	5.068.592.452	10.117.550.863

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

	Công ty Cổ phần TNTech	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Manpro	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	113.861.087.334	13.068.578.586	45.021.977	126.974.687.897
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(45.021.977)	(45.021.977)
Số cuối năm	113.861.087.334	13.068.578.586	-	126.929.665.920
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	36.056.010.989	4.138.383.219	4.502.198	40.198.896.406
Phân bổ trong năm	11.386.108.733	1.306.857.859	4.502.198	12.697.468.790
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.004.396)	(9.004.396)
Số cuối năm	47.442.119.722	5.445.241.078	-	52.887.360.800
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	77.805.076.345	8.930.195.367	40.519.779	86.775.791.491
Số cuối năm	66.418.967.612	7.623.337.508	-	74.042.305.120



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

17.1. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	24.562.567.605	24.562.567.605	25.344.175.584	25.344.175.584
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Gateway	11.005.701.423	11.005.701.423	3.968.198.093	3.968.198.093
Phải trả đối tượng khác	58.607.040.026	58.607.040.026	44.879.307.361	44.879.307.361
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	21.170.641.954	21.170.641.954
TỔNG CỘNG	94.175.309.054	94.175.309.054	95.362.322.992	95.362.322.992

17.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Việt Á	774.196.500	-
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	620.507.824	588.926.075
Người mua trả tiền trước khác	2.896.635.737	41.345.549.084
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	834.915.163	2.535.927.754
TỔNG CỘNG	5.126.255.224	44.470.402.913

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ/đã thu trong năm	Giảm do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	45.318.804	34.624.865.775	(30.854.015.857)	-	3.816.168.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.621.166.825	36.982.559	-	(1.621.166.825)	36.982.559
Thuế thu nhập cá nhân	41.221.237	54.615.790	(73.643.743)	-	22.193.284
TỔNG CỘNG	1.707.706.866	34.716.464.124	(30.927.659.600)	(1.621.166.825)	3.875.344.565

Đơn vị tính: VNĐ

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Phải trả					
Thuế giá trị gia tăng	5.750.785.835	50.899.464.353	(41.162.473.740)	(1.924.067.369)	13.563.709.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.951.636.108	19.511.323.411	(19.971.009.084)	(49.818.215)	19.442.132.220
Thuế thu nhập cá nhân	1.898.012.355	28.516.397.919	(27.275.611.385)	(615.801.060)	2.522.997.829
Các loại thuế và phí khác	8.441.320	393.514.850	(395.543.187)	-	6.412.983
TỔNG CỘNG	27.608.875.618	99.320.700.533	(88.804.637.396)	(2.589.686.644)	35.535.252.111

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	22.765.792.039	11.654.146.849
Chi phí thưởng nhân viên	-	2.055.879.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.633.835.976	9.817.447.407
Chi phí vận hành tòa nhà	1.724.359.842	1.075.851.874
Chi phí phải trả khác	2.889.738.831	2.261.799.447
TỔNG CỘNG	39.013.726.688	26.865.124.929

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	-	1.212.093.441
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	364.510.159	236.283.946
Doanh thu nhận trước cho dịch vụ chính sách nhân sự	8.910.000	200.391.823
TỔNG CỘNG	373.420.159	1.648.769.210
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	589.636.364	-
TỔNG CỘNG	589.636.364	-

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	15.355.120.370	11.657.896.974
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp	9.507.434.993	12.492.597.315
Phải trả góp vốn hợp đồng kinh doanh	-	5.100.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.084.170.263	17.123.278.686
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	20.000.000	-
TỔNG CỘNG	36.966.725.626	46.373.772.975

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.662.488.306	12.738.966.306
Sử dụng quỹ trong năm	(11.585.000)	(35.478.000)
Số cuối năm	12.650.903.306	12.662.488.306



23. VAY

Đơn vị tính: VNĐ

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng ngắn hạn	6.711.167.180	4.621.432.975	(11.332.600.155)	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (i)	-	490.800.000.000	-	490.800.000.000
	6.711.167.180	495.421.432.975	(11.332.600.155)	490.800.000.000
Vay dài hạn				
Trái phiếu dài hạn (ii)	490.800.000.000	198.411.000.000	(490.800.000.000)	198.411.000.000
Vay dài hạn tổ chức khác (iii)	-	495.300.000.000	(200.000.000.000)	295.300.000.000
	490.800.000.000	693.711.000.000	(690.800.000.000)	493.711.000.000
TỔNG CỘNG	497.511.167.180	1.189.132.432.975	(702.132.600.155)	984.511.000.000

- (i) Đây là giá trị 4.908.000 trái phiếu không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn là 36 tháng với khoản trái phiếu cuối cùng đáo hạn vào ngày 15 tháng 3 năm 2025. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng/lần cho năm đầu tiên với lãi suất là 10%/năm và các năm tiếp theo với lãi suất bằng lãi suất tham chiếu + 3%/năm.
- (ii) Số dư cuối năm là giá trị 2.000 trái phiếu mã TN1H2427001 với tài sản đảm bảo là 39.000.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (tổng giá trị tài sản đảm bảo: 460.200.000.000 VND), kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2027. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm với lãi suất cố định là 9,8%/năm
- (iii) Đây là khoản vay từ một đối tác doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo với kỳ hạn 36 tháng và đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2027, lãi suất 9%/năm.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	431.880.870.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	175.393.690.228	35.203.373.445	891.058.172.606
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	50.936.946.875	906.450.397	51.843.397.272
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	64.778.630.000	-	-	-	(64.778.630.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(21.594.043.500)	-	(21.594.043.500)
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(773.531.750)	(773.531.750)
Số cuối năm	496.659.500.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	139.957.963.603	35.336.292.092	920.533.994.628
Năm nay:							
Số đầu năm	496.659.500.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	139.957.963.603	35.336.292.092	920.533.994.628
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	50.892.977.913	1.116.818.453	52.009.796.366
Chia cổ tức bằng cổ phiếu(*)	49.663.980.000	-	-	-	(49.663.980.000)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(24.832.975.000)	(299.030.627)	(25.132.005.627)
Thoái vốn ở công ty con	-	-	-	-	-	(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

(\*) Việc chia cổ tức bằng tiền (tỷ lệ chi trả 5%/cổ phiếu) và chia cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu) được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2024.



24.2. 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	35.062.093	35.062.093	-	29.274.630	29.274.630	-
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư FPT	-	-	-	5.806.134	5.806.134	-
Các cổ đông khác	19.570.255	19.570.255	-	14.585.186	14.585.186	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.632.348</b>	<b>54.632.348</b>	-	<b>49.665.950</b>	<b>49.665.950</b>	-

24.3 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	496.659.500.000	431.880.870.000
Vốn góp tăng trong năm	49.663.980.000	64.778.630.000
Số cuối năm	546.323.480.000	496.659.500.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã công bố</b>	<b>74.496.955.000</b>	<b>86.372.673.500</b>
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	49.663.980.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022: 15 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	64.778.630.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023: 500 VND/cổ phiếu	24.832.975.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2022: 500 VND/cổ phiếu	-	21.594.043.500
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	<b>74.416.194.850</b>	<b>86.274.312.875</b>
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022	-	64.778.630.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2022	-	21.495.682.875
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023	49.663.980.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023	24.752.214.850	-

24.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>54.632.348</b>	<b>49.665.950</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	49.665.950
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	49.665.950
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>965.470.121.681</b>	<b>978.884.265.226</b>
Trong đó:		
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	390.107.857.239	396.006.168.182
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	193.779.006.936	196.632.201.645
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	166.866.379.897	168.141.896.347
Dịch vụ bảo vệ	82.768.915.810	85.746.122.289
Dịch vụ khác	131.947.961.799	132.357.876.763
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>965.470.121.681</b>	<b>978.884.265.226</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	777.650.567.689	819.543.822.222
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	187.819.553.992	159.340.443.004

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi chênh lệch tỷ giá	223.888.195	-
Lãi do bán các khoản đầu tư	11.675.428.619	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	932.840.910	22.866.013.251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.832.157.724</b>	<b>22.866.013.251</b>

26 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	271.246.064.912	256.313.988.763
Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	155.105.894.749	155.030.217.322
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	148.714.919.541	160.890.016.669
Dịch vụ bảo vệ	65.570.999.497	62.858.807.269
Dịch vụ khác	83.148.316.131	89.869.653.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>723.786.194.830</b>	<b>724.962.683.710</b>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, trái phiếu	50.439.648.351	49.228.791.173
Chi phí khác	672.220.020	109.766.350
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.111.868.371</b>	<b>49.338.557.523</b>



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

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí thuê mặt bằng	14.268.747.000	14.875.045.182
Chi phí nhân công	115.284.382	159.315.482
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.853.275.152	69.216.708
TỔNG CỘNG	16.237.306.534	15.103.577.372
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	71.178.605.924	79.118.392.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.026.388.507	23.456.465.744
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	15.955.062.018	16.123.584.938
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(13.651.092.098)	7.586.582.687
Chi phí khác	18.550.568.599	11.435.686.787
TỔNG CỘNG	117.059.532.950	137.720.712.377

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	914.403.674	-
Các khoản khác	969.613.537	951.787.460
	1.884.017.211	951.787.460
Chi phí khác		
Các khoản phạt	36.888.050	60.873.421
Các khoản khác	711.103.642	2.525.587.451
	747.991.692	2.586.460.872
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	1.136.025.519	(1.634.673.412)

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	385.119.330.541	412.572.422.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	274.914.064.801	274.872.492.546
Chi phí nguyên vật liệu và phần mềm	109.884.273.475	120.004.351.027
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	20.646.053.918	20.526.013.246
Trích lập dự phòng	(13.651.092.098)	7.586.582.687
Chi phí khác	30.844.070.401	30.541.466.981
TỔNG CỘNG	807.756.701.038	866.103.329.336

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Công ty này được 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 áp dụng cho công ty 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.

**Đối với thu nhập từ hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC:**

Công ty này được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (năm 2022) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty trong 4 năm tiếp theo. Theo đó, Công ty này được hưởng ưu đãi 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm nay.

**Đối với thu nhập từ hoạt động khác:**

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

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

32.1. Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.671.748.709	21.146.676.811
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(160.425.298)	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(277.717.538)	-
TỔNG CỘNG	19.233.605.873	21.146.676.811

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: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	71.243.402.239	72.990.074.083
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	14.248.680.448	14.598.014.817
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các chi phí không được khấu trừ	306.801.993	1.113.105.319
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	667.552.400	-
Các bút toán hợp nhất không chịu thuế	2.980.806.478	2.540.487.495
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	2.292.990.418	4.947.935.142
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Ưu đãi miễn, giảm thuế TNDN	(1.102.800.566)	(2.052.865.962)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong năm trước	(160.425.298)	-
Chi phí thuế TNDN	19.233.605.873	21.146.676.811



31.2. 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.

31.3. Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VNĐ

Năm phát hành	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (i)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Không chuyển được lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2020	2025	6.181.911.272	-	-	6.181.911.272
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	24.668.947.782	-	-	24.668.947.782
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
TỔNG CỘNG		82.237.126.859	-	-	82.237.126.859

(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.

32. 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 2024 như sau:

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam)	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư FPT	Cổ đông lớn (đến ngày 3 tháng 7 năm 2024)
Công ty Cổ phần ROX Asset (trước đây là Công ty Cổ phần TNG Asset)	Công ty có cùng công ty mẹ
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)

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





32. 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: VNĐ

Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	163.816.297.553	33.712.709.908
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Chi phí thuê mặt bằng	6.914.756.250	10.584.839.815
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.862.936.958	1.830.052.889
Công ty TNHH Một thành viên TNEX	Bên liên quan khác (bên liên quan từ 26 tháng 12 năm 2023)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.672.532.465	-
Công ty Cổ phần Popplife	Bên liên quan khác (bên liên quan từ 22 tháng 11 năm 2024)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.225.944.976	-
Công ty Cổ Phần Tập đoàn ROX (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam)	Công ty mẹ cấp cao nhất	Doanh thu quản lý tòa nhà	1.714.380.983	2.643.354.278
Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	Cùng người đại diện pháp luật (bên liên quan đến ngày 21 tháng 9 năm 2023)	Doanh thu quản lý tòa nhà	-	99.844.823.64
		Chi phí vận hành, quản lý khu công nghiệp	-	24.244.946.54
		Chi phí thuê văn phòng	-	2.394.220.678
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Việt Nam Gateway	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan đến ngày 21 tháng 9 năm 2023)	Chi phí vận hành, quản lý khu công nghiệp	-	18.464.408.853
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ROX CONS Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TNCONS Việt Nam)	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan đến ngày 1 tháng 12 năm 2023)	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	11.269.446.205
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây dựng Hưng Thịnh	Bên liên quan khác (bên liên quan đến ngày 17 tháng 5 năm 2023)	Thu tiền mua trái phiếu	-	-
		Chuyển tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	70.000.000.000
		Thu hồi tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	64.500.000.000

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, 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 2023: 0 VNĐ). 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: VNĐ

Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	24.581.214.312
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Cung cấp dịch vụ	14.424.500.963	16.761.249.419
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Tây Ninh	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	7.525.271.819
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Cần Thơ	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	5.490.192.212
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Việt Trì	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	3.445.406.902
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	1.028.396.588	3.758.891.295
TỔNG CỘNG			15.452.897.551	61.562.225.959



32. 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: VNĐ

Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Cung cấp dịch vụ	-	212.060.817
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	-	14.000.000
TỔNG CỘNG			-	226.060.817
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Mua dịch vụ	-	11.469.657.500
Công ty Cổ phần Du lịch Bắc Giang	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 2 năm 2024)	Mua dịch vụ	-	7.307.938.850
Công ty Cổ phần tin học Điện tử Nam Định	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Mua dịch vụ	-	1.174.800.000
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Mua dịch vụ	-	1.218.245.604
TỔNG CỘNG			-	21.170.641.954

32. 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: VNĐ

Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Hà Tĩnh	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	1.258.857.272
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Cung cấp dịch vụ	834.915.163	765.165.455
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	-	511.905.027
TỔNG CỘNG			834.915.163	2.535.927.754
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	Cùng người đại diện pháp luật (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Cung cấp dịch vụ	20.000.000	-
TỔNG CỘNG			20.000.000	-





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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc (đến ngày 18 tháng 6 năm 2024)	223.076.918	220.864.426
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	192.857.139	210.987.068
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	184.615.380	-
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT (từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến ngày 22 tháng 11 năm 2024)	172.020.975	-
Bà Nguyễn Thu Trang	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)	-	731.383.818
Ông Phan Anh Sơn	Thành viên HĐQT/Thành viên Ủy Ban Kiểm toán (đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)	-	220.762.852
Ông Nguyễn Việt Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)	-	305.806.544
TỔNG		772.570.412	1.689.804.708

(\*) Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao, tiền thưởng.

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

Thu nhập của Ban Điều hành trong năm:

Đơn vị tính: VNĐ

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc (từ ngày 18 tháng 6 năm 2024)	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	530.387.564
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	211.253.148
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	241.758.242
Bà Tạ Thị Thu Hằng	Tổng Giám đốc (đến ngày 21 tháng 9 năm 2023)	-	1.681.356.163
TỔNG		1.604.105.520	2.664.755.117

(\*) Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao, tiền thưởng.

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	50.892.977.913	50.936.946.875
<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>50.892.977.913</b>	<b>50.936.946.875</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 (*)	54.632.348	54.632.348
<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>54.632.348</b>	<b>54.632.348</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	932	932
Lãi suy giảm	932	932

(\*) 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 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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.

34. 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:



34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Dịch vụ tư vấn Công nghệ thông tin	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023							
Doanh thu							
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	396.006.168.182	168.141.896.347	196.632.201.645	85.746.122.289	132.357.876.763	-	978.884.265.226
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	686.177.018	12.938.585.921	1.668.116.068	57.218.870.699	46.009.461.674	(118.521.211.380)	-
Tổng doanh thu	396.692.345.200	181.080.482.268	198.300.317.713	142.964.992.988	178.367.338.437	(118.521.211.380)	978.884.265.226
Kết quả							
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế của bộ phận	144.568.095.754	7.251.879.678	41.601.984.323	22.887.315.020	37.612.306.741	-	253.921.581.516
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							(180.931.507.433)
Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN							72.990.074.083
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế							(21.146.676.811)
							51.843.397.272
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định							
Tài sản cố định hữu hình	3.132.582.137				76.455.000		3.209.037.137
Tài sản cố định vô hình	3.462.690.864	241.870.000	1.065.418.951		468.350.000		5.238.329.815
Khấu hao	-	-	-	-	-		2.398.452.783
Hao mòn	-	-	-	-	-		5.434.593.871
Các chi phí lớn không bằng tiền khác	-	-	-	-	-		-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	130.681.438.567	147.966.649.794	61.006.986.334	43.025.508.617	400.685.589.513	-	783.366.172.825
Tài sản không phân bổ (ii)							905.343.643.014
Tổng tài sản							1.688.709.815.839
Công nợ bộ phận	55.941.585.630	21.699.103.135	37.817.197.584	9.835.679.156	43.053.054.539	-	168.346.620.044
Công nợ không phân bổ (iii)							599.829.201.167
Tổng công nợ							768.175.821.211

- (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.



35. 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: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	779.710.488	779.710.488
Từ 1 đến 5 năm	1.949.276.220	2.858.938.456
TỔNG CỘNG	2.728.986.708	3.638.648.944

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: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	8.191.252.024	45.392.600.726
Từ 1 đến 5 năm	3.491.812.935	3.491.812.935
TỔNG CỘNG	11.683.064.959	48.884.413.661

36. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	136.139,65	249.984,27
Bảng Anh (GBP)	251.532,42	-

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

Căn cứ theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 980.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần POPPLIFE, tương đương với 49% vốn điều lệ của công ty này, với giá chuyển nhượng là 9.800.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần POPPLIFE trở thành công ty liên kết của Công ty.

Căn cứ theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào tháng 3 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam cho các đối tác doanh nghiệp.

Căn cứ theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào tháng 3 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH cho các 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 26 tháng 3 năm 2025

  
Người lập biểu  
Đào Thị Diễm

  
Kế toán trưởng  
Trần Thị Thanh Hương

  
Chủ tịch HĐQT  
Trần Xuân Quảng

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY

  
Trần Xuân Quảng  
Chủ tịch HĐQT

\* Báo cáo tài chính kiểm toán 2024 của công ty mẹ được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn <https://roxkey.vn/quan-he-co-dong>





**CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng 25, tòa nhà ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 7307 3099

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

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