

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 – 4 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 5 – 6 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 7 – 8 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 9 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 10 – 11 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 12 – 31 |

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN

Số A3, Đường số 1A, Khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đính, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (sau đây gọi tắt là “Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Minh Bảo Tín hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 16/08/2017. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần ngày 14/10/2020 và thay đổi lần thứ năm vào ngày 19/09/2025.

Công ty có trụ sở chính tại Số A3, Đường số 1A, khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đính, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|------------------------|------------|----------------------------|
| Ông Lê Hòa Lộc | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 23/04/2025 |
| Bà Phan Thị Kiều Oanh | Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 23/04/2025 |
| | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 16/06/2025 |
| Ông Đặng Trọng Khang | Thành viên | |
| Bà Trịnh Thị Hồng Diễm | Thành viên | |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh | Thành viên | |
| Bà Vũ Thị Anh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 16/06/2025 |

Ban Kiểm soát

| | |
|-----------------------------|------------|
| Bà Phan Phạm Phú Nam Phương | Trưởng ban |
| Bà Tôn Hồng Hoa | Thành viên |
| Ông Vũ Đình Phương | Thành viên |

Ban Giám đốc

| | | |
|-----------------------|--------------|----------------------------|
| Ông Đặng Trọng Khang | Giám đốc | |
| Bà Phan Thị Kiều Oanh | Phó Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 15/04/2025 |

Kế toán trưởng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này là Bà Huỳnh Thị Kim Chi.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Đặng Trọng Khang – Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN

Số A3, Đường số 1A, Khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán, bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán, hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Số: 56 /2026/UHYHCM-BCKTĐL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28/03/2026, trình bày từ trang 07 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của Công ty 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. 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 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 liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. 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 Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



(Handwritten signature)
Nguyễn Thị Thuý Trang

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 4710 – 2023 – 112 – 1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

(Handwritten signature)

Hà Thị Thanh Thuý

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 4707 – 2024 – 112 – 1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại 31/12/2025 VND | Tại 01/01/2025 VND |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 10.322.679.019 | 13.741.968.052 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 1.589.747.819 | 5.611.626.721 |
| Tiền | 111 | | 1.589.747.819 | 5.611.626.721 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 6a | 8.657.967.434 | 7.876.259.999 |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 12.172.227.086 | 10.774.769.720 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (3.514.259.652) | (2.898.509.721) |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 67.467.124 | 249.200.000 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 7 | 35.000.000 | 249.200.000 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 25.000.000 | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9 | 7.467.124 | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 7.496.642 | 4.881.332 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 10 | 3.553.640 | 4.881.332 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 14 | 3.943.002 | - |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 37.641.696.532 | 34.623.772.603 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 9 | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Tài sản cố định | 220 | | 36.142.852 | 55.000.000 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 36.142.852 | 55.000.000 |
| - Nguyên giá | 222 | | 55.000.000 | 55.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (18.857.148) | - |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 12 | 30.600.733.306 | 32.243.133.310 |
| - Nguyên giá | 231 | | 41.060.000.000 | 41.060.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (10.459.266.694) | (8.816.866.690) |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 6b | 6.719.002.085 | 1.999.139.782 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 7.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (280.997.915) | (860.218) |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 195.818.289 | 236.499.511 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 10 | 195.818.289 | 236.499.511 |
| TỔNG TÀI SẢN | 270 | | 47.964.375.551 | 48.365.740.655 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại 31/12/2025 VND | Tại 01/01/2025 VND |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 3.546.881.402 | 2.419.701.947 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.736.881.402 | 1.609.701.947 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 13 | 31.000.000 | 116.826.800 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 14 | 97.339.008 | 161.585.799 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 83.614.043 | 83.360.050 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 15 | 151.582.435 | 151.118.604 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 16 | 193.719.263 | 92.043.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 17 | 2.179.626.653 | 1.004.767.694 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 810.000.000 | 810.000.000 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 16 | 810.000.000 | 810.000.000 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 44.417.494.149 | 45.946.038.708 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 44.417.494.149 | 45.946.038.708 |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 38.000.000.000 | 38.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 38.000.000.000 | 38.000.000.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 7.373.253.084 | 7.373.253.084 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (955.758.935) | 572.785.624 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 572.785.624 | 131.611.678 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | (1.528.544.559) | 441.173.946 |
| TỔNG NGUỒN VỐN | 440 | | 47.964.375.551 | 48.365.740.655 |



Đặng Trọng Khang
Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Huỳnh Thị Kim Chi
Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Kim Chi
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 19 | 3.898.869.680 | 3.441.545.463 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 3.898.869.680 | 3.441.545.463 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 20 | 1.642.400.004 | 1.642.400.004 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 2.256.469.676 | 1.799.145.459 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 21 | 494.869.598 | 4.860.384.167 |
| Chi phí tài chính | 22 | 22 | 1.475.552.394 | 4.262.427.767 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 118.574.924 | 1.635.656.033 |
| Chi phí bán hàng | 25 | 23 | 112.781.304 | 20.618.182 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 23 | 2.691.303.807 | 1.846.725.257 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (1.528.298.231) | 529.758.420 |
| Thu nhập khác | 31 | | - | 1.750 |
| Chi phí khác | 32 | | 246.328 | 4.279.972 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | (246.328) | (4.278.222) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (1.528.544.559) | 525.480.198 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 24 | - | 84.306.252 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (1.528.544.559) | 441.173.946 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 25 | (402,25) | 120,84 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 26 | (402,25) | 120,84 |



Đặng Trọng Khang
Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Huỳnh Thị Kim Chi
Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Kim Chi
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| Chi tiêu | Mã Thuyết số minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|----------------------|-----------------|------------------|
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | (1.528.544.559) | 525.480.198 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 1.661.257.152 | 1.642.400.004 |
| Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng | 03 | 895.887.628 | (346.516.605) |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | (193.544.362) | (3.742.416.313) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 118.574.924 | 1.635.656.033 |
| Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | 953.630.783 | (285.396.683) |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | 214.200.000 | 196.330.520 |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế TNDN) | 11 | (46.931.085) | (16.980.148.127) |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | 42.008.914 | (206.380.841) |
| (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | (1.397.457.366) | 15.803.283.490 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (38.960.093) | (1.651.369.688) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (84.306.252) | (494.585.325) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (357.815.099) | (3.618.266.654) |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | - | (55.000.000) |
| Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (595.000.000) | (2.700.000.000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 570.000.000 | 7.500.000.000 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (5.000.000.000) | - |
| Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác | 26 | - | 3.500.000.000 |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 186.077.238 | 950.772.477 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (4.838.922.762) | 9.195.772.477 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| Chỉ tiêu | Mã Thuyết số minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 3.663.414.440 | 30.271.641.209 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (2.488.555.481) | (47.466.873.515) |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | (1.670.770.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 1.174.858.959 | (18.866.002.306) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | (4.021.878.902) | (13.288.496.483) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 5 | 5.611.626.721 | 18.900.123.204 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 5 | 1.589.747.819 | 5.611.626.721 |



Đặng Trọng Khang
Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Huỳnh Thị Kim Chi
Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Kim Chi
Người lập biểu

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (sau đây gọi tắt là “Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Tư vấn Minh Bảo Tín hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 16/08/2017. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần ngày 14/10/2020 và thay đổi lần thứ năm vào ngày 19/09/2025.

Công ty có trụ sở chính tại Số A3, Đường số 1A, Khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 38.000.000.000 đồng, chia thành 3.800.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 06 nhân viên (tại ngày 01/01/2025: 06 nhân viên).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

1.3 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở. Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở. Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở. Kinh doanh bất động sản khác;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (trừ tư vấn pháp lý);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn pháp lý);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản; Trung gian trong việc mua hoặc bán, cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng; Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng nhà để ở;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trừ hoạt động bên thùy nội địa);
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo bất động sản, quảng cáo du lịch;
- Trồng cây ăn quả, cây lâu năm khác, cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống, thực phẩm, tổng hợp;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận, hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị;
- Dịch vụ đóng gói;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản. Theo đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là ngắn ngày và quay vòng thường xuyên, liên tục nhiều lần trong năm.

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Theo đó, các chính sách của Nhà nước về bất động sản, các chính sách về giá cho thuê bất động sản của Công ty sẽ ảnh hưởng lớn đến doanh thu.

1.6 CẤU TRÚC CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty không có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc.

1.7 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

2 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (“Thông tư 200”) của Bộ Tài chính và Thông tư 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài Chính ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh gồm các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Trong trường hợp Công ty không thu thập được những bằng chứng đáng tin cậy về việc giảm giá của khoản chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư này vẫn được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trích lập khi công ty được đầu tư bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết, công ty được đầu tư và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty được đầu tư. Nếu công ty được đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

Thời gian khấu hao của tài sản như sau:

| Loại tài sản | Thời gian khấu hao (năm) |
|-------------------------------|--------------------------|
| Tài sản cố định hữu hình khác | 03 |

4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ HAO MÒN

Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý hoặc bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ HAO MÒN (TIẾP)

Trong quá trình cho thuê hoạt động phải tiến hành trích khấu hao bất động sản đầu tư và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong năm (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty thực hiện trích khấu hao theo tài sản cố định hữu hình cùng loại.

Bất động sản đầu tư của Công ty là Nhà cửa, vật kiến trúc và được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao là 25 năm.

4.8 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.9 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn đầu tư chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại Hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.10 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.10 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng, được tập hợp theo thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

4.11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.12 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Theo đó, Bên liên quan của Công ty là các Công ty được Công ty đầu tư góp vốn, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Tại 31/12/2025 | Tại 01/01/2025 |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.589.747.819 | 5.611.626.721 |
| Cộng | 1.589.747.819 | 5.611.626.721 |

2225
TY
AN
SÀI
GÒN
TÍN
BÌNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B09 – DN

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | Tại 31/12/2025 | | | Tại 01/01/2025 | | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| a. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 12.172.227.086 | 8.917.537.000 | (3.514.259.652) | 10.774.769.720 | 7.876.259.999 | (2.898.509.721) |
| - Chứng khoán kinh doanh | 12.172.227.086 | 8.917.537.000 | (3.514.259.652) | 10.774.769.720 | 7.876.259.999 | (2.898.509.721) |
| + Công ty CP Nhựa Bao bì Vinh | 2.581.181.390 | 1.743.000.000 | (838.181.390) | 2.581.181.390 | 1.660.000.000 | (921.181.390) |
| + Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang | 3.012.328.330 | 850.000.000 | (2.162.328.330) | 3.012.328.330 | 1.099.999.999 | (1.912.328.331) |
| + Công ty CP Đầu tư CFM | 890.600.000 | 834.867.000 | (55.733.000) | 890.600.000 | 890.600.000 | - |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt | - | - | - | 1.893.000.000 | 1.863.000.000 | (30.000.000) |
| + Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO | 991.160.000 | 544.000.000 | (447.160.000) | 991.160.000 | 991.160.000 | - |
| + Tổng Công ty cổ phần Vận tải Dầu khí | - | - | - | 994.000.000 | 969.500.000 | (24.500.000) |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng DIC | - | - | - | 412.500.000 | 402.000.000 | (10.500.000) |
| + Công ty CP Vận tải và Xếp dỡ Hải An | 4.436.430.434 | 4.696.000.000 | - | - | - | - |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng và Năng lượng VCP | 260.526.932 | 249.670.000 | (10.856.932) | - | - | - |
| b. Đầu tư tài chính dài hạn | 7.000.000.000 | 6.719.002.085 | (280.997.915) | 2.000.000.000 | 1.999.139.782 | (860.218) |
| - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 7.000.000.000 | 6.719.002.085 | (280.997.915) | 2.000.000.000 | 1.999.139.782 | (860.218) |
| + Công ty CP Đầu tư Nhân Trí Dũng (1) | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | - |
| + Công ty CP Nguyên Giác Holding (2) | 1.000.000.000 | 999.434.449 | (565.551) | 1.000.000.000 | 999.139.782 | (860.218) |
| + Công ty CP CI Holding (3) | 5.000.000.000 | 4.719.567.636 | (280.432.364) | - | - | - |
| Cộng | 19.172.227.086 | 15.636.539.085 | (3.795.257.567) | 12.774.769.720 | 9.875.399.781 | (2.899.369.939) |

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ tổng số lượng cổ phiếu là 100.000 cổ phiếu, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 4,17%. Theo kết quả kinh doanh năm 2025 công ty đang có lãi và lỗ lũy kế nên không xem xét trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư này.
- (2) Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ tổng số lượng cổ phiếu là 40.000 cổ phiếu, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 2%. Theo kết quả kinh doanh năm 2025 Công ty đang lỗ và lỗ lũy kế nên đã được trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư này theo quy định.
- (3) Theo Nghị quyết 01.2025/NQ-HĐQT/MBT, ngày 15/01/2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần CI Holding. Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ tổng số lượng cổ phiếu là 100.000 cổ phiếu, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 10%. Theo kết quả kinh doanh năm 2025, Công ty Cổ phần CI Holding đang lỗ và lỗ lũy kế nên Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư này theo quy định. Giá trị tồn thất còn lại (nếu có) đã được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | Tại 31/12/2025 | | Tại 01/01/2025 | |
|---|-------------------|----------|--------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | 35.000.000 | - | 249.200.000 | - |
| - Công ty TNHH IB 1982 | - | - | 100.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Kiến trúc - Nội thất A Decor | - | - | 70.000.000 | - |
| - Đối tượng khác | 35.000.000 | - | 79.200.000 | - |
| b) Dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 35.000.000 | - | 249.200.000 | - |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | Tại 31/12/2025 | | Tại 01/01/2025 | |
|------------------------|-------------------|----------|----------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Ngắn hạn | 25.000.000 | - | - | - |
| - Vũ Điệp Hoàng Thương | 25.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 25.000.000 | - | - | - |

9. PHẢI THU KHÁC

| | Tại 31/12/2025 | | Tại 01/01/2025 | |
|------------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | 7.467.124 | - | - | - |
| - Lãi dự thu cho vay | 7.467.124 | - | - | - |
| b) Dài hạn | 90.000.000 | - | 90.000.000 | - |
| - Đặt cọc thuê văn phòng (*) | 90.000.000 | - | 90.000.000 | - |
| Cộng | 97.467.124 | - | 90.000.000 | - |

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(*) Đây là khoản đặt cọc thuê văn phòng tại Số A3, Đường số 1A, Khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đính, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Thời gian thuê 03 năm kể từ ngày 21/11/2024 đến 20/11/2027. Mục đích thuê để làm văn phòng Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Tại 31/12/2025 | Tại 01/01/2025 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 3.553.640 | 4.881.332 |
| - Công cụ dụng cụ | 3.553.640 | 4.881.332 |
| Dài hạn | 195.818.289 | 236.499.511 |
| - Công cụ dụng cụ | 23.373.027 | 30.000.000 |
| - Chi phí sửa chữa văn phòng | 137.578.602 | 74.232.847 |
| - Chi phí thuê xe | 31.666.660 | 126.666.664 |
| - Phần mềm kế toán | 3.200.000 | 5.600.000 |
| Cộng | 199.371.929 | 241.380.843 |

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | TSCĐ khác | Cộng |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Tại 01/01/2025 | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Tại 31/12/2025 | 55.000.000 | 55.000.000 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | |
| Tại 01/01/2025 | - | - |
| - Khấu hao trong năm | (18.857.148) | (18.857.148) |
| Tại 31/12/2025 | (18.857.148) | (18.857.148) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| Tại 01/01/2025 | 55.000.000 | 55.000.000 |
| Tại 31/12/2025 | 36.142.852 | 36.142.852 |

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Cộng VND |
|---------------------------|----------------------------------|------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Tại 01/01/2025 | 41.060.000.000 | 41.060.000.000 |
| Tại 31/12/2025 | 41.060.000.000 | 41.060.000.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN | | |
| Tại 01/01/2025 | (8.816.866.690) | (8.816.866.690) |
| - Khấu hao tăng trong năm | (1.642.400.004) | (1.642.400.004) |
| Tại 31/12/2025 | (10.459.266.694) | (10.459.266.694) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| Tại 01/01/2025 | 32.243.133.310 | 32.243.133.310 |
| Tại 31/12/2025 | 30.600.733.306 | 30.600.733.306 |

Chi tiết Nguyên giá Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 bao gồm:

| Tên tài sản | Diện tích (m ²) | Giá trị (VND) |
|--|-----------------------------|-----------------------|
| - Căn hộ Khu thương mại và văn phòng số 2.01 (Chung cư Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Tp. Hồ Chí Minh (Hợp đồng mua bán căn hộ số 00533/HĐGD ngày 09/01/2019) | 1.083,88 | 29.000.000.000 |
| - Căn hộ Khu thương mại và văn phòng số 1.05 (Chung cư Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Tp. Hồ Chí Minh (Hợp đồng mua bán căn hộ số 009439/HĐGD ngày 29/06/2020) | 210,07 | 12.000.000.000 |
| - Lệ phí trước bạ | | 60.000.000 |
| Cộng | | 41.060.000.000 |

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | Tại 31/12/2025 VND | Tại 01/01/2025 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 31.000.000 | 116.826.800 |
| - Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Trung Nguyên | - | 56.926.800 |
| - Công ty TNHH Quảng Cáo Thiên Việt | - | 31.900.000 |
| - Bà Lê Hồng Sương | 30.000.000 | 28.000.000 |
| - Bà Vũ Thị Nhiều | 1.000.000 | - |
| Dài hạn | - | - |
| Cộng | 31.000.000 | 116.826.800 |

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Tại 31/12/2025 | | Số phát sinh trong năm | | Tại 01/01/2025 | |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| | Phải nộp VND | Phải thu VND | Số phải nộp VND | Số đã nộp VND | Phải nộp VND | Phải thu VND |
| - Thuế giá trị gia tăng | 90.154.008 | - | 391.796.965 | 375.805.348 | 74.162.391 | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 3.943.002 | - | 84.306.252 | 80.363.250 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 7.185.000 | - | 30.697.251 | 30.572.409 | 7.060.158 | - |
| Lệ phí môn bài | - | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - | - |
| Cộng | 97.339.008 | 3.943.002 | 425.494.216 | 493.684.009 | 161.585.799 | - |

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Tại 31/12/2025 VND | Tại 01/01/2025 VND |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 151.582.435 | 151.118.604 |
| - Chi phí thuê dịch vụ | 70.000.000 | 150.000.000 |
| - Chi phí lãi vay dự trả | 79.614.831 | - |
| - Chi phí điện | 1.967.604 | 1.118.604 |
| Dài hạn | - | - |
| Cộng | 151.582.435 | 151.118.604 |

16. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Tại 31/12/2025 VND | Tại 01/01/2025 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 193.719.263 | 92.043.000 |
| - Kinh phí công đoàn | 496.000 | 992.000 |
| - Bảo hiểm xã hội | 5.890.500 | 4.360.500 |
| - Bảo hiểm y tế | 1.039.500 | 769.500 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 462.000 | 342.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 185.831.263 | 85.579.000 |
| + Các khoản phải trả về cổ tức | 83.980.000 | 83.980.000 |
| + Phải trả, phải nộp khác | 101.851.263 | 1.599.000 |
| Dài hạn | 810.000.000 | 810.000.000 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê căn hộ | 810.000.000 | 810.000.000 |
| Cộng | 1.003.719.263 | 902.043.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B09 – DN

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | Tại 31/12/2025 | | Trong năm | | Tại 01/01/2025 | |
|---|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ (VND) | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ (VND) |
| - Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*) | 2.179.626.653 | 2.179.626.653 | 3.663.414.440 | 2.488.555.481 | 1.004.767.694 | 1.004.767.694 |
| Cộng | 2.179.626.653 | 2.179.626.653 | 3.663.414.440 | 2.488.555.481 | 1.004.767.694 | 1.004.767.694 |

(*) Khoản vay này phát sinh theo Hợp đồng mở tài khoản giao dịch ký quỹ kiêm Hợp đồng tín dụng cho các khoản vay trên tài khoản giao dịch ký quỹ số 127307/GD-VCBS ngày 25/11/2022, ký kết với Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (“VCBS”). Hạn mức cho vay được xác định phù hợp với quy định của pháp luật và theo chính sách do VCBS công bố trong từng thời kỳ. Thời hạn vay tương ứng với thời gian tối đa VCBS cho phép khách hàng sử dụng dịch vụ giao dịch ký quỹ, được tính từ thời điểm phát sinh khoản vay. Lãi suất áp dụng do VCBS thông báo theo từng thời kỳ. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản, bao gồm tiền và chứng khoán trên tài khoản giao dịch ký quỹ và tài khoản giao dịch thông thường của khách hàng.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu VND | | Thặng dư vốn Cổ phần VND | | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | | Cộng VND |
|--|----------------------------|----------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------|---------------------------------------|-----------------------|----------|
| | VND | | VND | | VND | | VND | | |
| Tại 01/01/2024 | 35.000.000.000 | - | 4.373.253.084 | - | - | - | 1.881.611.678 | 41.254.864.762 | |
| - Lãi trong năm | - | - | - | - | - | - | 441.173.946 | 441.173.946 | |
| - Tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu | 3.000.000.000 | - | (4.373.253.084) | 7.373.253.084 | - | - | - | 6.000.000.000 | |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - | (1.750.000.000) | (1.750.000.000) | |
| Tại 31/12/2024 | 38.000.000.000 | - | - | 7.373.253.084 | - | - | 572.785.624 | 45.946.038.708 | |
| Tại 01/01/2025 | 38.000.000.000 | - | - | 7.373.253.084 | - | - | 572.785.624 | 45.946.038.708 | |
| - Lỗ trong năm | - | - | - | - | - | - | (1.528.544.559) | (1.528.544.559) | |
| Tại 31/12/2025 | 38.000.000.000 | - | - | 7.373.253.084 | - | - | (955.758.935) | 44.417.494.149 | |

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

| Chủ sở hữu | Tại 31/12/2025 | | Tại 01/01/2025 | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | Tỷ lệ | Giá trị (VND) | Tỷ lệ | Giá trị (VND) |
| Đặng Trọng Khang | 6,3% | 2.381.000.000 | 6,3% | 2.381.000.000 |
| Trịnh Thị Hồng Diễm | 3,9% | 1.500.000.000 | 3,9% | 1.500.000.000 |
| Vũ Hoàng Nguyên | 3,1% | 1.160.000.000 | 3,0% | 1.150.000.000 |
| Nguyễn Thanh Tường Vỹ | 3,4% | 1.300.000.000 | 3,4% | 1.300.000.000 |
| Nguyễn Thị Hạnh | 3,9% | 1.500.000.000 | 3,9% | 1.500.000.000 |
| Trịnh Văn Bình | 0,0% | - | 4,2% | 1.600.000.000 |
| Các cổ đông khác | 79,4% | 30.159.000.000 | 75,2% | 28.569.000.000 |
| Cộng | 100% | 38.000.000.000 | 100% | 38.000.000.000 |

18.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 38.000.000.000 | 35.000.000.000 |
| - Số vốn góp tăng trong năm | - | 3.000.000.000 |
| - Số vốn góp giảm trong năm | - | - |
| - Vốn góp cuối năm | 38.000.000.000 | 38.000.000.000 |
| <i>Cổ tức đã chia trong năm</i> | - | 1.750.000.000 |

18.4 CỔ PHIẾU

| | Tại 31/12/2025 Cổ phiếu | Tại 01/01/2025 Cổ phiếu |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 3.800.000 | 3.800.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 3.800.000 | 3.800.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 3.800.000 | 3.800.000 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 3.800.000 | 3.800.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 3.800.000 | 3.800.000 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i> | 10.000 | 10.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍNSố A3, Đường số 1A, Khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đính,
Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)****BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B09 - DN

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Doanh thu dịch vụ cho thuê căn hộ | 3.898.869.680 | 3.441.545.463 |
| Cộng | 3.898.869.680 | 3.441.545.463 |

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí khấu hao căn hộ cho thuê | 1.642.400.004 | 1.642.400.004 |
| Cộng | 1.642.400.004 | 1.642.400.004 |

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|--------------------|----------------------|
| - Lãi bán chứng khoán kinh doanh | 301.325.236 | 1.117.967.854 |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 18.344.362 | 297.336.313 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 175.200.000 | 445.080.000 |
| - Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác | - | 3.000.000.000 |
| Cộng | 494.869.598 | 4.860.384.167 |

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| - Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi | - | 583.452.063 |
| - Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi | - | 610.834.282 |
| - Chi phí lưu ký chứng khoán | 1.244.851 | 42.366.172 |
| - Chi phí lãi vay | 118.574.924 | 441.369.688 |
| - Phí giao dịch/Lãi bán chứng khoán kinh doanh | 459.844.991 | 2.930.922.167 |
| - Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác | 280.137.697 | 860.218 |
| - Trích/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 615.749.931 | (347.376.823) |
| Cộng | 1.475.552.394 | 4.262.427.767 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09 - DN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| a) Chi phí bán hàng | 112.781.304 | 20.618.182 |
| - Chi phí nhân viên | 112.781.304 | - |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | - | 20.618.182 |
| b) Chi phí quản lý doanh nghiệp | 2.691.303.807 | 1.846.725.257 |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 1.066.952.273 | 1.041.485.133 |
| - Chi phí vật liệu quản lý | 14.623.284 | - |
| - Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng | 99.630.540 | 62.549.077 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 18.857.148 | - |
| - Thuế, phí và lệ phí | 3.000.000 | 3.000.000 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 936.914.328 | 629.681.958 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 551.326.234 | 110.009.089 |

24. CHI PHÍ YẾU TỐ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 14.623.284 | - |
| - Chi phí nhân công | 1.179.733.577 | 1.041.485.133 |
| - Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng | 99.630.540 | 62.549.077 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.661.257.152 | 1.642.400.004 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 3.000.000 | 3.000.000 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 936.914.328 | 650.300.140 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 551.326.234 | 110.009.089 |
| Cộng | 4.446.485.115 | 3.509.743.443 |

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

25.1 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|------------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (1.528.544.559) | 525.480.198 |
| Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế | (142.769.955) | (103.948.936) |
| - Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế | 32.430.045 | 341.131.064 |
| + Các khoản chi phí không được trừ | 2.156.328 | 55.954.787 |
| + Chi phí lãi vay không được trừ | 30.273.717 | 285.176.277 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế | (175.200.000) | (445.080.000) |
| + Cổ tức lợi nhuận được chia | (175.200.000) | (445.080.000) |
| Tổng thu nhập tính thuế trong năm | (1.671.314.514) | 421.531.262 |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 84.306.252 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mẫu số B09 - DN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)

25.2 LỖ ĐƯỢC CHUYỂN SANG CÁC NĂM SAU

| Năm phát sinh | Số lỗ phát sinh | Thời gian chuyển lỗ | Số lỗ đã chuyển năm trước | Số lỗ được chuyển năm nay | Số lỗ còn được chuyển năm sau |
|---------------|------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Năm 2025 | (1.671.314.514) | 2026 - 2030 | - | - | (1.671.314.514) |
| Cộng | (1.671.314.514) | | - | - | (1.671.314.514) |

25.3 CHI PHÍ LÃI VAY KHÔNG ĐƯỢC TRỪ ĐƯỢC CHUYỂN SANG CÁC NĂM SAU

| Năm phát sinh | Chi phí lãi vay bị loại theo NĐ132 | Thời gian kết chuyển | Điều chỉnh giảm do được giảm lãi vay | Chi phí lãi vay kết chuyển năm nay | Chi phí lãi vay còn kết chuyển năm sau |
|---------------|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| Năm 2021 | (278.277.256) | 2022 - 2026 | - | - | (278.277.256) |
| Năm 2022 | (641.564.608) | 2023 - 2027 | - | - | (641.564.608) |
| Năm 2023 | (957.075.319) | 2024 - 2028 | - | - | (957.075.319) |
| Năm 2024 | (285.176.277) | 2025 - 2029 | - | - | (285.176.277) |
| Năm 2025 | (30.273.717) | 2026 - 2030 | - | - | (30.273.717) |
| Cộng | (2.192.367.177) | | - | - | (2.192.367.177) |

26. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (VND) | (1.528.544.559) | 441.173.946 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | (1.528.544.559) | 441.173.946 |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP) | 3.800.000 | 3.650.820 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) | (402,25) | 120,84 |

27. LÃI/(LỖ) SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (VND) | (1.528.544.559) | 441.173.946 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | (1.528.544.559) | 441.173.946 |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP) | 3.800.000 | 3.650.820 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP) | (402,25) | 120,84 |

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

28.1 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|-------------------------|---|
| - Bà Phan Thị Kiều Oanh | Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Giám đốc Đã miễn nhiệm từ Tháng 04/2025 |
| - Ông Đặng Trọng Khang | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc |
| - Bà Vũ Thị Anh | Thành viên HĐQT, Vợ của Giám đốc |

a) Giao dịch với các bên liên quan

| | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Ông Đặng Trọng Khang | | |
| - Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi | - | 40.385.738 |
| - Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi | - | 38.575.342 |
| - Nhận tiền gốc trái phiếu đáo hạn trong năm | - | 1.600.000.000 |
| - Nhận tiền lãi trái phiếu trong năm | - | 80.000.000 |
| - Thanh toán tiền thuê xe trong năm | - | 190.000.000 |
| Bà Phan Thị Kiều Oanh | | |
| - Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi | - | 15.144.652 |
| - Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi | - | 14.465.753 |
| - Nhận tiền gốc trái phiếu đáo hạn trong năm | - | 600.000.000 |
| - Nhận tiền lãi trái phiếu trong năm | - | 30.000.000 |
| Bà Vũ Thị Anh | | |
| - Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi | - | 15.144.652 |
| - Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi | - | 14.465.753 |
| - Nhận tiền gốc trái phiếu đáo hạn trong năm | - | 600.000.000 |
| - Nhận tiền lãi trái phiếu trong năm | - | 30.000.000 |
| - Cho vay | - | 1.000.000.000 |
| - Thu lại khoản gốc vay trong năm | - | 4.300.000.000 |
| - Lãi cho vay | - | 192.893.151 |
| - Thu lãi cho vay | - | 371.660.274 |
| Công ty Cổ phần CI Holding | | |
| - Công ty thu lại khoản gốc vay trong năm | - | 1.000.000.000 |
| - Lãi cho vay phát sinh trong năm | - | 48.219.178 |
| - Công ty thu lãi cho vay trong năm | - | 67.945.205 |
| - Chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác | - | 3.500.000.000 |
| - Thu tiền chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác | - | 3.500.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

28.1 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

b) Thu nhập của Ban Giám đốc

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|--------------------|--------------------|
| Lương và các khoản phúc lợi khác | | |
| - Đặng Trọng Khang | 241.000.000 | 169.060.000 |
| - Phan Thị Kiều Oanh | 62.181.818 | 176.165.000 |
| Cộng | 303.181.818 | 345.225.000 |

28.2 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê nhà tại địa chỉ Số A3, Đường số 1A, Khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam để làm trụ sở văn phòng theo Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà số 01/HĐTN-2024/MBT, ngày 21/10/2024, thời hạn thuê 3 năm kể từ ngày 21/11/2024 đến ngày 20/11/2027.

28.3 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

28.4 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

28.5 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

28.6 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.



Đặng Trọng Khang
Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Huỳnh Thị Kim Chi
Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Kim Chi
Người lập biểu