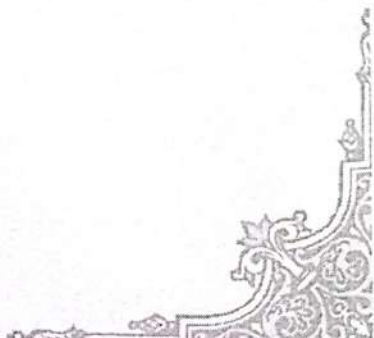


BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN

- Mã chứng khoán: **MBT**
 - Sàn giao dịch: **UPCOM**
 - Năm tài chính: **01/01/2025 – 31/12/2025**
- 

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG.....	3
1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT.....	3
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH.....	5
3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	5
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	7
5. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	9
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....	12
1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	12
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ.....	14
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	19
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	20
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	22
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY.....	23
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	25
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.....	25
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	26
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	30
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI.....	30
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN:	30
6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	30
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	30
1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI.....	30
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY	31
3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	31
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	31
1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	31
2. BAN KIỂM SOÁT	38
3. CÁC GIAO DỊCH, THỦ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	42
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	42
1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN.....	42
2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN	42

I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín.
- Giấy đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 16/08/2017, thay đổi lần thứ 5 ngày 19/09/2025.
- Vốn điều lệ: 38.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 38.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ đồng*)
- Địa chỉ: Số A3, đường số 1A, khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, phường Phú Lợi, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0931.818.999
- Website: <https://minhbaotin.com>
- Mã cổ phiếu (nếu có): MBT
- Sàn giao dịch: UPCOM

Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín được thành lập vào ngày 16 tháng 8 năm 2017 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Ngay từ năm đầu hoạt động, Công ty đã định hướng rõ ràng chiến lược kinh doanh cốt lõi, đồng thời tập trung đào tạo, nâng cao trình độ nhân sự nhằm tạo nền tảng vững chắc cho quá trình mở rộng thị trường trong tương lai. Nhờ sự chủ động và linh hoạt, Công ty nhanh chóng nắm bắt xu hướng thị trường, hoàn thiện mô hình kinh doanh bất động sản cho thuê tại TP.HCM và các khu vực lân cận.

Đánh dấu bước phát triển quan trọng, tháng 8 năm 2018, Công ty quyết định tăng vốn điều lệ lên 35 tỷ đồng nhằm củng cố nguồn lực tài chính cho hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn này, Công ty cũng bắt đầu đầu tư vào các bất động sản có dòng tiền tốt tại khu dân cư Oasis, mở ra những cơ hội phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, Minh Bảo Tín đã thiết lập mối quan hệ hợp tác với các đơn vị thầu cho thuê bất động sản giàu kinh nghiệm tại TP.HCM, từng bước mở rộng danh mục tài sản cho thuê có dòng tiền tăng trưởng ổn định, tạo tiền đề vững chắc cho tương lai.

Năm 2019, Công ty tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư bằng việc mua thêm tài sản tại Chung cư Orient (331 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM) và nhanh chóng cho thuê thành

công với mức lợi suất cao, đánh dấu bước tiến quan trọng trong chiến lược phát triển tại TP.HCM.

Năm 2020, Công ty phát hành trái phiếu chuyển đổi, tận dụng nguồn lực tài chính để mở rộng hoạt động. Với dòng tiền ổn định, Công ty tiếp tục đầu tư thêm một sàn văn phòng cho thuê tại Quận 4, TP.HCM, đạt tỷ lệ lấp đầy 100% và duy trì doanh thu vững chắc.

Bất chấp những thách thức do dịch bệnh COVID-19, Công ty vẫn đảm bảo nguồn thu từ hoạt động cho thuê văn phòng, đồng thời chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào bất động sản tiềm năng nhằm tối ưu hóa giá trị tài sản.

Năm 2023, bên cạnh việc duy trì ổn định hoạt động cho thuê bất động sản, Minh Bảo Tín mở rộng sang lĩnh vực đầu tư tài chính để gia tăng lợi nhuận trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.

Năm 2024, Công ty đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi của lô trái phiếu chuyển đổi được phát hành năm 2020. Đồng thời, 30 trái phiếu chuyển đổi (mệnh giá 200 triệu đồng/trái phiếu) đã được chuyển đổi thành 300.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín, nâng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 38 tỷ đồng.

Với sự phát triển ổn định và minh bạch trong hoạt động, Công ty chính thức đáp ứng đầy đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng vào ngày 20/05/2021 và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 6337/UBCK-GSĐC ngày 21/09/2023

Năm 2025, Công ty đã vinh dự được Sở Chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu theo Quyết định số 118/QĐ-SGDHN ngày 06/03/2025 và chính thức đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch trên sàn UPCoM với nội dung như sau:

- **Tên chứng khoán:** Cổ phiếu CTCP Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
- **Mã chứng khoán:** MBT
- **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch:** 3.800.000 cổ phiếu

(Ba triệu tám trăm nghìn cổ phiếu)

- **Giá trị chứng khoán đăng ký giao dịch:** 38.000.000.000 đồng

(Ba mươi tám tỷ đồng)

- **Ngày giao dịch đầu tiên:** Thứ Tư, ngày 19/03/2025
- **Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên:** 12.000 đồng/cổ phiếu

Các sự kiện khác: Không có

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

- Ngành nghề kinh doanh:

STT	Ngành nghề kinh doanh chính
1	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

- Địa bàn kinh doanh:

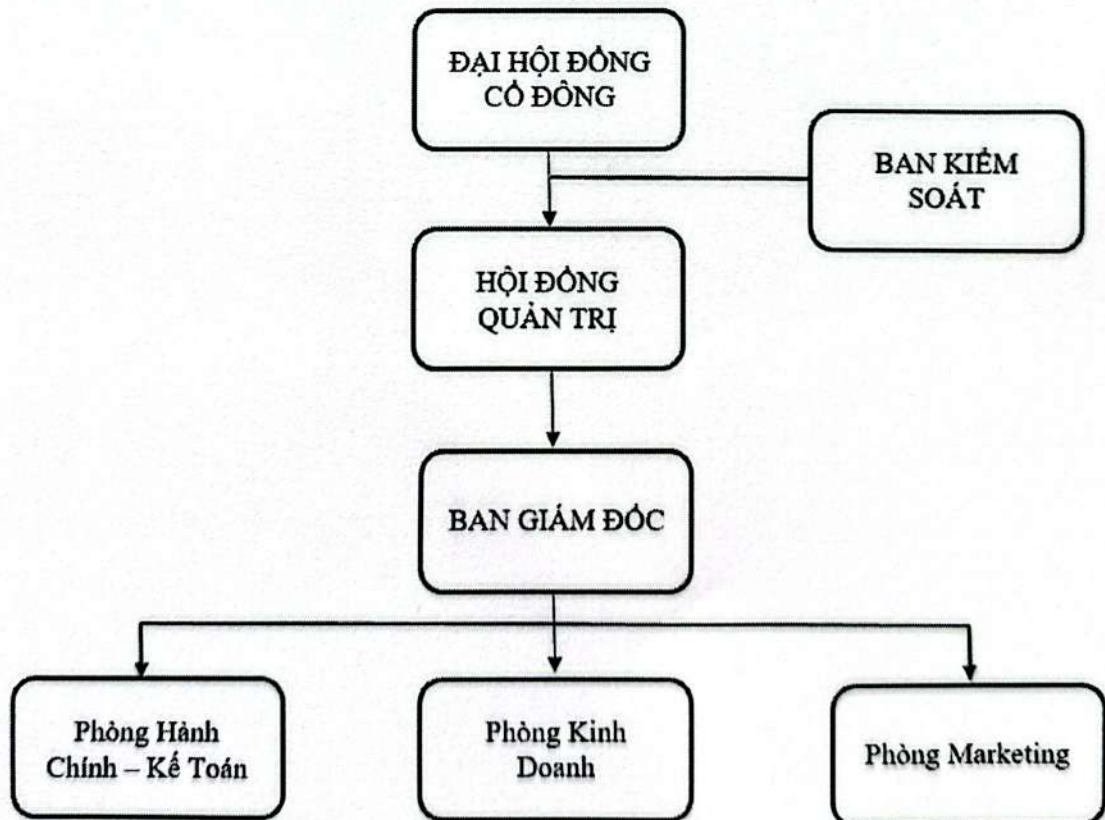
Địa bàn hoạt động kinh doanh chính là TP. Hồ Chí Minh và một số Thành phố lớn trong phạm vi toàn quốc.

3. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

3.1. Mô hình quản trị

Công ty hoạt động theo mô hình được quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc,

3.2. Bộ máy quản lý



SƠ ĐỒ CƠ CẤU BỘ MÁY CÔNG TY

Chức năng, nhiệm vụ các phòng ban như sau:

Chức năng và nhiệm vụ:

- Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do Đại Hội đồng cổ đông bầu ra, gồm 05 thành viên. Hoạt động kinh doanh và các công việc khác của Công ty phải được quản lý hoặc chịu sự điều hành của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty giữa hai kỳ Đại Hội đồng cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Ban Kiểm soát:

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm có 03 thành viên, nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm. Ban kiểm soát là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm tra, giám sát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

- Ban Giám đốc:

Chịu trách nhiệm về các mặt hoạt động của Công ty trước Hội Đồng quản trị. Giám sát và kiểm tra tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Đề xuất các chiến lược kinh doanh, đầu tư, trực tiếp ký kết các hợp đồng và chịu trách nhiệm trước pháp luật hiện hành.

- Phòng Hành chính – Kế toán

Nghiên cứu, xây dựng và đề xuất cơ cấu tổ chức và hoạt động của Công ty đảm bảo gọn nhẹ, năng động, hiệu quả, phù hợp với lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Tham mưu, giúp việc cho Giám đốc trong lĩnh vực quản trị nguồn nhân lực,

quản trị hành chính, an toàn lao động, đối ngoại, pháp chế và các tổ chức đoàn thể, hạ tầng; Xây dựng hệ thống kế toán của doanh nghiệp; Quản lý chi phí đầu vào đầu ra, quản lý doanh thu, công nợ, các hợp đồng...; Nắm bắt tình hình tài chính và tham mưu kịp thời cho ban lãnh đạo trong việc đưa ra quyết định.

- Phòng Marketing:

Xây dựng chiến lược PR, marketing cho các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp theo từng giai đoạn và từng đối tượng khách hàng. Hỗ trợ phòng kinh doanh trong việc tìm kiếm thông tin của khách hàng và đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu.

- Phòng Kinh doanh:

Xây dựng kế hoạch kinh doanh theo tháng, quý năm; Tìm kiếm khách hàng, giới thiệu các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp; Đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp; Báo cáo thường xuyên về tình hình thực tế, những phương án thay thế và cách hợp tác với khách

Các công ty con và công ty liên kết: Không có

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1 Các mục tiêu chủ yếu:

- Xây dựng Công ty vững mạnh và hiệu quả trên cơ sở sử dụng hợp lý các nguồn nhân lực; nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.
- Xây dựng và phát triển các sản phẩm, dịch vụ tốt với sức cạnh tranh cao hơn.
- Xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giỏi. Đổi mới quản trị doanh nghiệp, tạo dựng và phát triển thương hiệu, văn hóa doanh nghiệp.
- Nâng cao năng lực chất lượng cung cấp dịch vụ, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các đối tác.
- Chú trọng lực lượng lao động chất lượng cao, đào tạo mới và đào tạo lại đội ngũ lao động. Áp dụng công nghệ thông tin vào điều hành và quản lý hợp lý, nhằm cải thiện môi trường làm việc để tăng năng suất lao động.
- Nâng cao hiệu quả kinh doanh, tạo thêm công ăn việc làm, tăng thu nhập ổn định cho người lao động.

4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Trong giai đoạn tới, Công ty định hướng tập trung vào lĩnh vực bất động sản với 3 mảng chính: (i) mua và cho thuê, (ii) thuê và cho thuê lại, (iii) mua bán và phát triển dự án bất động sản.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản có sự điều chỉnh theo hướng minh bạch và bền vững hơn, Công ty ưu tiên phát triển các tài sản có khả năng khai thác dòng tiền ổn định như căn hộ, nhà ở hoàn thiện, văn phòng quy mô vừa và các sản phẩm phục vụ nhu cầu thuê thực. Cụ thể như sau:

- Mảng mua và cho thuê:

Từ năm 2026, Công ty dự kiến mua thêm bất động sản ở khu vực miền Nam Việt Nam, cụ thể là tập trung tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh sau sáp nhập, nơi có tính thanh khoản và dòng tiền ổn định để cho thuê. Nguồn vốn đến từ vốn vay ngân hàng hoặc vay thế chấp chính tài sản đảm bảo hiện có. Số tiền vay dự kiến từ 30 đến 50 tỷ đồng, giá thuê ra dự kiến từ 150.000.000 đồng/tháng đến 300.000.000 đồng/tháng.

- Mảng thuê và cho thuê lại:

Công ty dự kiến phát triển mảng bất động sản thuê cho thuê tại khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá thuê đầu vào dự kiến từ 300.000.000 đồng/tháng đến 500.000.000 đồng/tháng cho 2 đến 3 toà nhà, sàn văn phòng. Công ty đã tiến hành khảo sát nhiều bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh và khu vực miền Nam mang lại dòng tiền cho thuê hiệu quả. Cụ thể:

✓ Tòa nhà A: Tòa nhà 6 tầng, tổng diện tích sàn cho thuê là 606 m². Dự kiến giá cho thuê ra là 2.650.000.000 đồng/năm, thu về lãi gộp là 650.000.000 đồng/năm. Địa chỉ: 32/5 đường số 60, phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh.

✓ Tòa nhà B: Toà nhà 7 tầng, tổng diện tích sàn cho thuê là 335 m². Dự kiến giá thuê ra là 1.250.000.000 đồng/năm, thu về lãi gộp là 350.000.000 đồng/năm Địa chỉ: 395/25 đường Vĩnh Viễn, phường Diên Hồng, Tp. Hồ Chí Minh.

- Mảng mua bán và phát triển dự án bất động sản:

Năm 2026, thị trường M&A bất động sản sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng, nhờ Việt Nam kiên trì hoàn thiện hành lang pháp lý, thúc đẩy các tiêu chuẩn phát triển xanh và đẩy mạnh chuyển đổi số. Tuy nhiên, dư địa không còn rộng khi cuộc cạnh tranh giữa các nhà đầu tư sẽ khốc liệt hơn, trong bối cảnh yêu cầu về chất lượng tài sản ngày càng khắt khe, còn số lượng dự án có pháp lý hoàn chỉnh ngày càng trở nên khan hiếm.

Trong bối cảnh dòng vốn toàn cầu đang tái phân bổ, Việt Nam - với vị trí địa lý chiến lược và triển vọng kinh tế tích cực - được dự báo sẽ tiếp tục hưởng lợi khi nhu cầu đầu tư gia tăng từ năm 2026

Theo chứng thư thẩm định giá được thực hiện vào tháng 04/2025 do đơn vị định giá độc lập - Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân, tổng giá trị bất động sản cho thuê của Công ty đang sở hữu có giá trị khoảng 101,6 tỷ đồng. Để cơ cấu lại danh mục tài sản phục vụ cho việc phát triển kinh doanh của Công ty trong giai đoạn tới, Công ty dự kiến sẽ bán tài sản này vào năm 2026 với giá kỳ vọng từ 120 tỷ đồng đến 130 tỷ đồng. Công ty sẽ sử dụng số tiền thu được từ bán tài sản để tiếp tục tái đầu tư, mua thêm các tòa nhà, sàn văn phòng, khách sạn, v.v... để tiếp tục cho thuê.

Công ty cũng đặt mục tiêu sẽ trở thành chủ đầu tư uy tín của các dự án bất động sản ở phân khúc trung cấp, nhà ở xã hội phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Về hoạt động quản trị Doanh nghiệp:

- Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện bộ máy quản lý khi đã trở thành công ty đại chúng.
- Tăng cường vai trò giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh.
- Thực hiện đúng chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững:

Công ty xác định phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt trong hoạt động.

Bên cạnh mục tiêu tối đa hóa lợi ích cổ đông, Công ty chú trọng cân bằng giữa hiệu quả kinh doanh và trách nhiệm đối với xã hội, môi trường.

Công ty cam kết:

- Phát triển hoạt động kinh doanh gắn với bảo vệ môi trường;
- Sử dụng hiệu quả nguồn lực;
- Tuân thủ pháp luật;
- Chủ động thích ứng với các biến động kinh tế - xã hội.

5. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

✦ Rủi ro về kinh tế

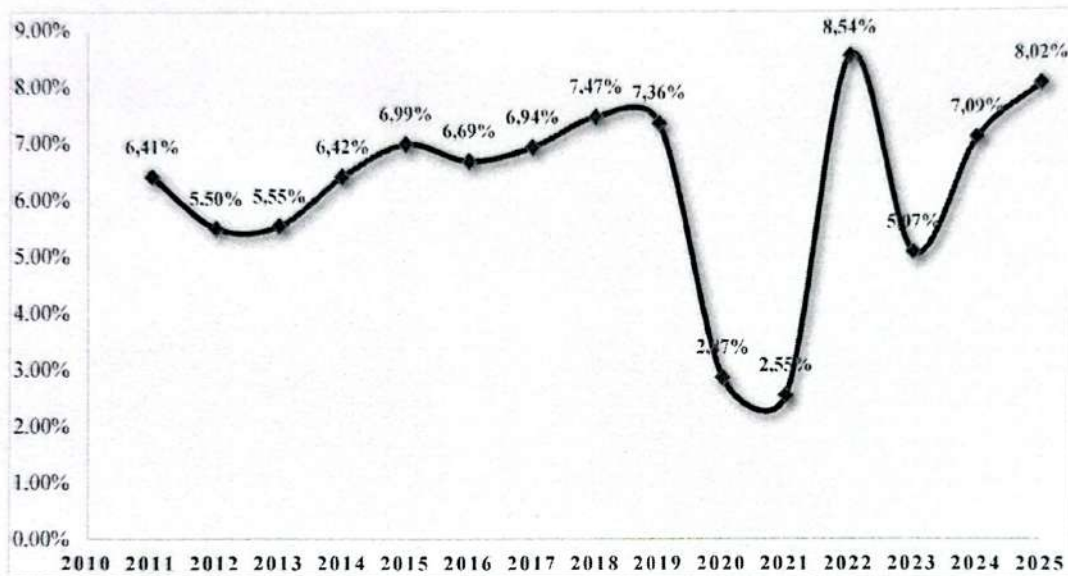
Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,... Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ bị

ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế trong nước được đề cập dưới đây:

a) Tăng trưởng kinh tế

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam năm 2025 tăng 8,02% so với năm 2024. Mức tăng này chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011 - 2025, cho thấy nền kinh tế phục hồi tích cực. Tuy nhiên, các biến động của chu kỳ kinh tế vẫn có thể ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư và thuê bất động sản, từ đó tác động đến hoạt động của Công ty.

Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 – 2025

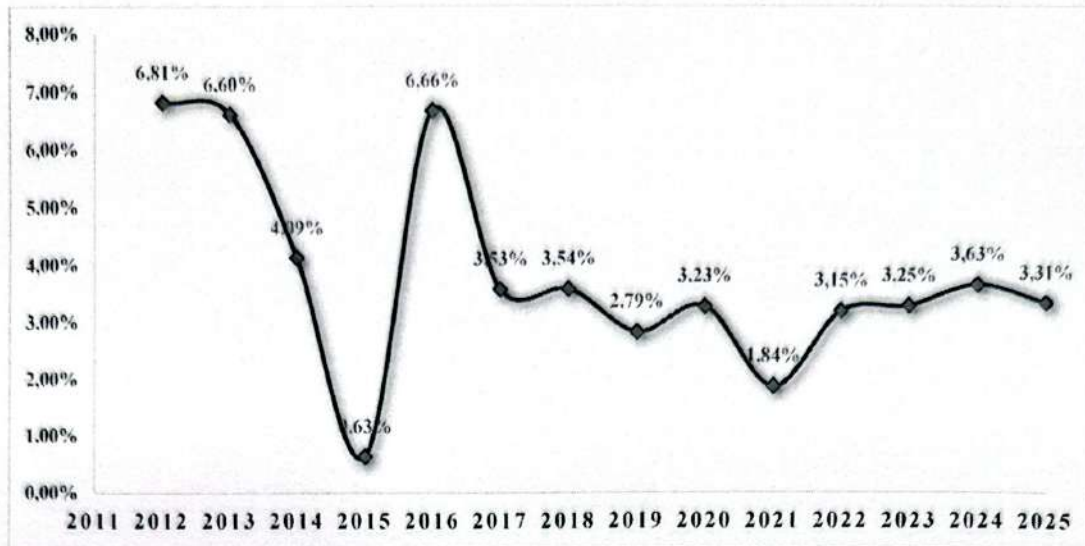


Nguồn: Tổng cục thống kê

Những diễn biến chung của nền kinh tế, cũng như ngành, lĩnh vực hoạt động luôn ảnh hưởng tới sự phát triển của các thành phần kinh tế. Khi nền kinh tế ở chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt, sức cầu tăng mạnh sẽ là động lực để phát triển doanh nghiệp và ngược lại sẽ là lực cản không nhỏ tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Tình hình lạm phát

Tỷ lệ lạm phát Việt Nam giai đoạn 2012 – 2025



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2025, CPI tăng 3,31% so với năm 2024, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra, đánh dấu năm thứ 11 liên tiếp lạm phát được kiểm soát ở mức dưới 4%, nguyên nhân chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, giá dịch vụ y tế, dịch vụ giáo dục là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

Lạm phát là yếu tố vĩ mô tác động đến mọi chủ thể trong nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Chỉ số lạm phát ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thông qua các chi phí đầu vào. Lạm phát gia tăng sẽ khiến chi phí nhân công, cung cấp dịch vụ của Công ty tăng.

c) Lãi suất tín dụng

Năm 2025, lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6,6% – 8,9%/năm, có xu hướng tăng nhẹ vào cuối năm.

Sang năm 2026, Việc lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và lợi nhuận của Công ty Công ty nói riêng.

d) Tỷ giá

Tỷ giá VND/USD năm 2025 tăng khoảng 3,2% so với đầu năm. Biến động tỷ giá có thể ảnh hưởng đến chi phí đầu tư, hoạt động tài chính và môi trường kinh doanh chung. Nếu như tỷ giá năm 2025 chịu nhiều áp lực từ môi trường quốc tế bất ổn thì năm 2026 được kỳ vọng ổn định hơn, dù vẫn đòi hỏi sự chủ động và linh hoạt trong điều hành.

259
NG
PH
ÔN
D
T
IB
T
T

↓ Rủi ro pháp luật

Hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến doanh nghiệp, chứng khoán và bất động sản. Hệ thống pháp luật đang trong quá trình hoàn thiện và có thể thay đổi, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh.

Bên cạnh đó, xu hướng siết chặt quản lý và tăng cường trách nhiệm cá nhân trong hoạt động kinh doanh đặt ra yêu cầu cao hơn về tuân thủ và quản trị. Công ty chủ động cập nhật quy định pháp luật và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm hạn chế rủi ro.

↓ Rủi ro khác

Rủi ro về chiến lược, tầm nhìn dẫn tới việc đầu tư không thích đáng cho nghiên cứu; không phát triển được những sản phẩm hàm lượng công nghệ cao, sản phẩm mới độc đáo, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dùng và những dịch vụ tin học đặc thù có khả năng khai thác bền vững trên quy mô lớn.

Rủi ro về nguồn nhân lực dẫn tới số lượng, chất lượng nguồn nhân lực không bắt kịp nhu cầu tăng trưởng cũng như những tiêu chuẩn mới về lao động trong ngành công nghệ thông tin.

Rủi ro về bảo mật thông tin: Thông tin là một trong những tài sản quan trọng, quý giá đối với Công ty. Những rủi ro như bị lộ, bị thay đổi, bị mất mát, bị từ chối đều ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động, đến uy tín, đến chiến lược của Công ty.

Rủi ro phát sinh từ hoạt động đầu tư của Công ty: Các hoạt động đầu tư thiếu hiệu quả sẽ kéo theo nhiều hệ lụy về vốn, dòng tiền và kết quả kinh doanh.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	48.365.740.655	47.964.375.551	-0,83%
Vốn chủ sở hữu	45.946.038.708	44.417.494.149	-3,33%
Doanh thu thuần	3.441.545.463	3.898.869.680	13,29%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	529.758.420	-1.528.298.231	-388,49%
Lợi nhuận khác	(4.278.222)	-246.328	-94,24%
Lợi nhuận trước thuế	525.480.198	-1.528.544.559	-390,89%

222
 T.Y
 AN
 3 S
 HU
 0 T
 T.B

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng, giảm
Lợi nhuận sau thuế	441.173.946	-1.528.544.559	-446,47%
Giá trị sổ sách	12.091	11.689	-3,33%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025 của Công ty

Năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh cốt lõi trong lĩnh vực cho thuê bất động sản, đồng thời thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính nhằm phù hợp với định hướng phát triển dài hạn.

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2025 giảm 401,365 triệu đồng so với ngày 31/12/2024, tương ứng giảm 0,83%.

Doanh thu thuần trong năm đạt 3,899 tỷ đồng, tăng so với mức 3,442 tỷ đồng của năm 2024, tương ứng mức tăng trưởng khoảng 13,29%. Kết quả này phản ánh sự ổn định trong hoạt động khai thác bất động sản cho thuê của Công ty.

Lợi nhuận gộp đạt 2,256 tỷ đồng, tăng 25,42% so với năm trước, cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh chính vẫn được duy trì tốt.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 ghi nhận lỗ 1,528 tỷ đồng, trong khi năm 2024 đạt lợi nhuận 529,76 triệu đồng, cho thấy sự suy giảm đáng kể về hiệu quả hoạt động trong kỳ.

Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Doanh thu tài chính giảm mạnh so với năm trước, khi năm 2024 Công ty ghi nhận các khoản lợi nhuận đột biến từ hoạt động đầu tư tài chính.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng, phản ánh việc mở rộng và tái cấu trúc hoạt động trong năm 2025.
- Trong khi đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh chính chỉ tăng nhẹ, chưa đủ bù đắp sự sụt giảm từ hoạt động tài chính.

Do đó, mặc dù doanh thu thuần vẫn duy trì tăng trưởng, kết quả kinh doanh chung của Công ty trong năm 2025 bị ảnh hưởng đáng kể, dẫn đến việc ghi nhận lỗ trong kỳ.

Về việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025: ĐHCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua kế hoạch tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt lần lượt là 5,8 tỷ đồng và 1,25 tỷ đồng. Với kết quả nêu trên, Công ty đã hoàn thành 67,21% kế hoạch doanh thu, tuy nhiên do các nguyên nhân như đã trình bày ở trên, Công ty không đạt được kế hoạch lợi nhuận đề ra.

2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1 Danh sách Ban điều hành

✦ Danh sách Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Đặng Trọng Khang	Giám đốc	
2	Bà Phan Thị Kiều Oanh	Phó giám đốc	Miễn nhiệm 15/04/2025
3	Bà Huỳnh Thị Kim Chi	Kế toán trưởng	

✦ Lý lịch thành viên Ban điều hành:

Ông: ĐẶNG TRỌNG KHANG	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Giới tính	Nam
Ngày sinh	08/09/1987
Nơi sinh	Tây Ninh
Số căn cước công dân	072087000365 do Bộ Công An cấp ngày 30/10/2024
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 220 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu Phú Cường 2, phường Thủ Dầu Một, Tp Hồ Chí Minh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Ngành Quản Trị Kinh Doanh
Quá trình công tác:	
Từ tháng 08/2010 đến tháng 8/2016	Nhân viên - Công ty Chứng khoán Ngân hàng Vietcombank (VCBS)
Từ tháng 09/2016 đến tháng 03/2018	Trưởng VPĐD Bình Dương - Công ty Chứng khoán Ngân hàng Vietcombank (VCBS)
Từ tháng 03/2018 đến tháng 12/2021	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc - Công ty Cổ phần Bất Động Sản cho thuê Minh Bảo Tín
Từ tháng 12/2021 đến nay	Giám đốc - Công ty Cổ phần Bất Động Sản

	cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	238.100 cổ phần, tương đương 6,27% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Lương điều hành
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

Bà: PHAN THỊ KIỀU OANH	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm 23/04/2025) Phó giám đốc (miễn nhiệm 15/04/2025)
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	01/06/1993
Nơi sinh	Quảng Trị
Số căn cước công dân	045193002483 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Kp An Đức II, Thị trấn Cửa Tùng, Vĩnh Linh, Quảng Trị
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Ngành Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
Từ tháng 10/2015 đến tháng 06/2018	Nhân viên Công ty Chứng khoán Ngân hàng Vietcombank (VCBS)
Từ tháng 08/2018 đến 06/2025	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần BĐS Cho thuê Minh Bảo

	Tín
Từ tháng 09/2021 đến 12/08/2024	Giám đốc – Công ty Cổ phần CI Holding
Từ tháng 12/2021 đến 16/06/2025	Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Đã miễn nhiệm
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	Không
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Hưởng lương chức danh Phó Giám đốc đến 15/04/2025
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

Bà: Huỳnh Thị Kim Chi	Kế toán trưởng
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	16/05/1991
Nơi sinh	Bình Dương
Số căn cước công dân	074191007875 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 12/08/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	68 Tổ dân phố Di Linh Thượng 2, Thị trấn Di Linh, Huyện Di Linh, Tỉnh Lâm Đồng
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngành kế toán
Quá trình công tác	

Từ tháng 5/2014 đến tháng 06/2017	Kế toán dịch vụ - Công ty TNHH Dịch vụ Kế toán Đồng Hưng
Từ tháng 09/2017 đến tháng 09/2024	Nhân viên kế toán - Công ty TNHH IDS Medical Systems Việt Nam
Từ tháng 05/2023 đến tháng 09/2024	Chuyên viên kế toán - Công ty TNHH AVA Meditech
Từ tháng 07/2023 đến tháng 09/2024	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Âu Việt Medical
Từ tháng 10/2024 đến nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	Không
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Hưởng lương chức vụ Kế toán trưởng
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Ông Phạm Minh Hoàng – chồng, nắm giữ 10.000 cổ phần của Công ty cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành: Bà Phan Thị Kiều Oanh miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc từ ngày 15/04/2025 và chức vụ Chủ Tịch HĐQT ngày 23/04/2025

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2025 là 06 người, các chính sách đối với người lao động được thể hiện tại các Quy chế nội bộ, Quy chế về tiền lương, tiền thưởng của công ty và không có thay đổi trong năm. Cơ cấu lao động như sau:

- Cơ cấu lao động phân theo trình độ

STT	Trình độ chuyên môn nghiệp vụ	Số người
1	Trình độ đại học và trên đại học	06
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp	0
3	Công nhân kỹ thuật	0
4	Lao động phổ thông	0
Tổng số		06

- Cơ cấu lao động phân theo Hợp đồng lao động

STT	Hợp đồng lao động	Số người
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	01
2	Hợp đồng xác định thời hạn	05
3	Hợp đồng thời vụ	0
Tổng số		06

Công ty luôn nỗ lực tạo điều kiện cho CBCNV có thu nhập ổn định. Năm 2025, mức thu nhập bình quân đầu người toàn Công ty là 12.048.348 đồng/người/tháng

- Chính sách lương thưởng

Công ty xây dựng chính sách lương phù hợp với đặc trưng ngành nghề hoạt động và bảo đảm cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước, phù hợp với trình độ, năng lực và công việc chuyên môn của từng người. Cán bộ công nhân viên trong Công ty ngoài việc được hưởng lương tháng theo bậc lương cơ bản còn được hưởng lương công việc theo năng suất và hiệu quả.

Nhằm khuyến khích, động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng năng suất lao động và hiệu quả đóng góp, Công ty có chính sách thưởng định kỳ và thưởng đột xuất cho cá nhân, tập thể có những đóng góp thiết thực vào kết quả hoạt động chung.

Công ty trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định của pháp luật. Công ty luôn tạo mọi điều kiện thuận lợi để Công đoàn và Đoàn thanh niên Công ty hoạt động hiệu quả. Hàng năm, cán bộ công nhân viên Công ty đều được hưởng chế độ vào các dịp lễ, tết.

- Chính sách từ quỹ Thiện nguyện của công ty

Ngoài những chính sách dành cho người lao động theo chế độ công ty, người lao động còn nhận được chính sách từ quỹ từ thiện. Đây là Quỹ từ thiện mang tính chất thiện nguyện, Quỹ này tách rời các hoạt động chính sách của công ty. Quỹ thiện nguyện nhằm

mục đích chia sẻ và chăm lo đời sống của công nhân viên, đồng thời khuyến khích những công nhân viên có thâm niên và tay nghề cao, đặc biệt là những công nhân viên có đóng góp tốt cho công ty. Chẳng hạn chính sách hỗ trợ đám cưới, đám hỏi, khuyến học, hỗ trợ an cư lạc nghiệp, hỗ trợ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, ...

3 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

- a) Các khoản đầu tư lớn: Trên cơ sở đánh giá hiệu quả hoạt động, khả năng sinh lời và tiềm năng phát triển, Công ty thực hiện việc đầu tư góp vốn vào những đơn vị hoạt động trong lĩnh vực tiềm năng, phù hợp với xu hướng thị trường. Cụ thể:

Đơn vị tính: đồng

ST T	Doanh nghiệp	Tại 01/01/2025			Tại 31/12/2025		
		Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng
1	CTCP Đầu tư Nhân Trí Dũng ⁽¹⁾	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
2	CTCP Nguyên Giác Holding ⁽²⁾	1.000.000.000	999.139.782	(860.218)	1.000.000.000	999.434.449	(565.551)
3	CTCP CI Holding ⁽³⁾	-	-	-	5.000.000.000	4.719.567.636	(280.432.364)
	Tổng cộng	2.000.000.000	1.999.139.782	(860.218)	7.000.000.000	6.719.002.085	(280.997.915)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025 của Công ty

(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 lãi lũy kế nên không xem xét trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư này.

(2) Đến 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 có 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-HDQT/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 tổn thất còn lại (nếu có) đã được bảo lãnh thanh toán bằng tài sản của bên thứ ba.

Một số thông tin về các công ty mà Công ty đang có vốn góp như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VNĐ)	Ngành nghề kinh doanh	Giá trị đầu tư (VNĐ)
Công ty CP Đầu tư Nhân Trí Dũng	Số 13 đường C5 Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam	24.000.000.000	Thi công xây dựng, đầu tư bất động sản	1.000.000.000
Công ty CP Nguyên Giác Holding	Thôn Hoa Thám, Xã La Phù, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20.000.000.000	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)	1.000.000.000
Công ty CP CI Holding	Số A3, đường số 1A, Khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, Phường Phú Lợi, Tp Hồ Chí Minh	10.000.000.000	Hoạt động Tư vấn quản lý	5.000.000.000
Tổng				7.000.000.000

Nguồn: CTCP Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a) Tình hình tài chính:

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	48.365.740.655	47.964.375.551	-0,83%
Doanh thu thuần	3.441.545.463	3.898.869.680	13,29%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	529.758.420	(1.528.298.231)	-388,49%
Lợi nhuận khác	(4.278.222)	(246.328)	-94,24%
Lợi nhuận trước thuế	525.480.198	(1.528.544.559)	-390,89%
Lợi nhuận sau thuế	441.173.946	(1.528.544.559)	-446,47%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

Doanh thu năm 2025 tăng 13,29% so với năm 2024, tuy nhiên lợi nhuận của Công ty giảm mạnh và chuyển từ trạng thái có lãi sang lỗ do ảnh hưởng của việc suy giảm doanh thu tài chính và gia tăng chi phí trong kỳ.

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện chi trả cổ tức do kết quả kinh doanh ghi nhận lỗ sau thuế. Việc không chia cổ tức nhằm bảo toàn nguồn vốn, tăng cường năng lực tài chính và phục vụ cho các kế hoạch đầu tư, phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	8,54	3,77	
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	8,54	3,77	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,05	0,07	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,05	0,08	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)</i>			

+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	-	-	
+ Vòng quay tổng tài Sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,05	0,08	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	12,82	-39,20	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	1,01	-3,38	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	0,67	-3,17	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	15,39	-39,20	

5 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

a) Cổ phần

- Tổng số cổ phần: 38.000.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 38.000.000 cổ phiếu
- Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu: 0 cổ phiếu,

b) Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31/12/2025:

STT	Cổ đông	Số lượng	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài	255	3.800.000	38.000.000.000	100%
1	Trong nước	255	3.800.000	38.000.000.000	100%
1.1	Nhà nước	-	-	-	-
1.2	Tổ chức	-	-	-	-
1.3	Cá nhân	255	3.800.000	38.000.000.000	100%

STT	Cổ đông	Số lượng	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ
2	Nước ngoài	-	-	-	0%
2.1	Tổ chức	-	-	-	0%
2.2	Cá nhân	-	-	-	0%
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
	Tổng cộng	255	3.800.000	38.000.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác	255	3.800.000	38.000.000.000	100%
1	Cổ đông lớn	1	238.100	2.381.000.000	6,27%
2	Cổ đông khác	254	3.561.900	35.619.000.000	93,73%
	Tổng cộng	255	3.800.000	38.000.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2025 Công ty do VSDC cung cấp

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Trong năm 2025, Công ty không phát sinh tăng hoặc giảm vốn điều lệ. Vốn góp của chủ sở hữu được duy trì ổn định ở mức 38.000.000.000 đồng, tương ứng với 3.800.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Việc duy trì ổn định vốn điều lệ tạo nền tảng cho Công ty tập trung vào hoạt động kinh doanh và triển khai các kế hoạch đầu tư trong kỳ.

Đơn vị: tỷ đồng

Lần	Thời gian thực hiện	VĐL tăng thêm	VĐL sau khi góp/tăng	Hình thức góp vốn/tăng vốn
-	16/8/2017	-	1	Thành lập Công ty
1	22/8/2018	34	35	Chuyển đổi Công ty TNHH 2 thành viên thành công ty cổ phần kết hợp tăng vốn điều lệ
2	30/09/2024	3	38	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

6 BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm

- Không có báo cáo về nguyên vật liệu do đặc thù công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức

- Không có báo cáo về nguyên vật liệu do đặc thù công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

6.3. Tiêu thụ năng lượng

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

Các chỉ số về năng lượng trong hoạt động sản xuất

Tổng năng lượng được sử dụng phân loại theo từng nguồn	Năm 2025
Điện (kwh)	6310 kwh

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả

- Không có báo cáo

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này

- Không có báo cáo về sáng kiến tiết kiệm năng lượng

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

Tổng lượng nước tiêu thụ	Năm 2025
Nước máy (m ³)	96 m ³

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng:- Không có

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/

- Không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi

trường:

- Không có

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

- Số lượng lao động: 06 người

- Mức lương trung bình: 12.048.348 đồng/người/tháng

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động
Hàng năm, công ty thực hiện những ngày nghỉ Lễ, Tết, nghỉ phép trong năm được thực hiện theo quy định của Bộ luật Lao động. Các chế độ trợ cấp khó khăn, thăm viếng hiếu hi, thăm quan, nghỉ mát cho CBCNV và thực hiện các khoản khen thưởng, phúc lợi cho người lao động căn cứ vào quy chế nội bộ, quy chế lương thưởng và hiệu quả sản xuất kinh doanh, năng lực và hiệu quả lao động của CBCNV.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên:

Thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn nhằm nâng cao trình độ cán bộ nhân viên

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp:

Có chương trình cử CBCNV tham gia các khóa học chuyên ngành Marketing, bất động sản, quản trị doanh nghiệp, phát triển các kỹ năng khác.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng: *Không có*

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025, Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh cốt lõi trong lĩnh vực bất động sản cho thuê, đồng thời thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính nhằm phù hợp với định hướng phát triển dài hạn.

Doanh thu thuần trong năm đạt 3,899 tỷ đồng, tăng khoảng 13,29% so với năm 2024. Kết quả này cho thấy hoạt động khai thác bất động sản cho thuê của Công ty vẫn duy trì ổn định và có xu hướng tăng trưởng.

Lợi nhuận gộp đạt 2,256 tỷ đồng, tăng so với năm trước, phản ánh hiệu quả của hoạt động kinh doanh chính tiếp tục được duy trì.

Tuy nhiên, trong năm 2025, Công ty ghi nhận lỗ sau thuế 1,528 tỷ đồng, trong khi năm 2024 ghi nhận lợi nhuận dương. Nguyên nhân chủ yếu là:

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm mạnh so với năm trước, khi năm 2024 có phát sinh các khoản lợi nhuận tài chính mang tính đột biến;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp gia tăng trong quá trình mở rộng và tái cấu trúc hoạt động;
- Mức tăng của lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh chính chưa đủ bù đắp sự suy giảm của các nguồn thu khác.

Do đó, mặc dù doanh thu vẫn duy trì tăng trưởng, hiệu quả kinh doanh tổng thể của Công ty trong năm 2025 bị ảnh hưởng, dẫn đến việc chuyển từ trạng thái có lãi sang lỗ.

Những tiến bộ công ty đã đạt được:

Trong năm 2025, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do chính sách tiền tệ vào bất động sản của nhà nước cũng đã ảnh hưởng đến thị trường bất động sản cả nước nên để tránh rủi ro Công ty chưa thực hiện việc mua mới bất động sản, việc này giúp duy trì nguồn tiền mặt và sẵn sàng mua mới bất động sản khi có cơ hội tốt.

Ngoài việc thực hiện cho thuê bất động sản, Công ty tiếp tục tham gia vào lĩnh vực đầu tư và một số lĩnh vực khác nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu, giảm thiểu rủi ro cạnh tranh. Việc đầu tư đạt kết quả khá tốt giúp Công ty có thêm nguồn tiền để duy trì hoạt động và trả cổ tức cho cổ đông trong tương lai.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a) Tình hình tài sản

➤ Nợ phải thu

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	249.200.000	67.467.124
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	-

Trả trước cho người bán ngắn hạn	249.200.000	35.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	25.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	-	7.467.124
Các khoản phải thu dài hạn	90.000.000	90.000.000
Tổng	339.200.000	157.467.124

Các khoản phải thu cuối năm 2025 là 157,47 triệu đồng, giảm 54% so với cuối năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do khoản trả trước cho người bán ngắn hạn đã được căn trừ sau khi nhà cung cấp xuất hóa đơn và bàn giao hàng hóa, dịch vụ cho Công ty, đồng thời Công ty cũng hạn chế phát sinh các khoản công nợ mới, góp phần cải thiện chất lượng tài sản và giảm rủi ro tín dụng

25
 NG
 PH
 ƠN
 ỚT
 i BÀ
 ỚT

➤ Chứng khoán kinh doanh:

STT	Chứng khoán kinh doanh	Tại 01/01/2025			Tại 31/12/2025		
		Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng
1	Công ty CP Nhựa Bao bì Vinh	2.581.181.390	1.660.000.000	(921.181.390)	2.581.181.390	1.743.000.000	(838.181.390)
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang	3.012.328.330	1.099.999.999	(1.912.328.331)	3.012.328.330	850.000.000	(2.162.328.330)
3	Công ty CP Đầu tư CFM	890.600.000	890.600.000	-	890.600.000	834.867.000	(55.733.000)
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.893.000.000	1.863.000.000	(30.000.000)	-	-	-
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	991.160.000	991.160.000	-	991.160.000	544.000.000	(447.160.000)
6	Tổng Công ty cổ phần Vận tải Dầu khí	994.000.000	969.500.000	(24.500.000)	-	-	-
7	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings	412.500.000	402.000.000	(10.500.000)	-	-	-
8	Công ty CP Vận tải và Xếp dỡ Hải An	-	-	-	4.436.430.434	4.696.000.000	-
9	Công ty Cổ phần Xây dựng và Năng lượng VCP	-	-	-	260.526.932	249.670.000	(10.856.932)

➤ Tình hình bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	GTCL	%GTCL/Nguyên Giá
Bất động sản đầu tư	41.060.000.000	30.600.733.306	75%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025 của Công ty

* Là quyền sở hữu căn hộ số 2.01 Khu thương mại và văn phòng, chung cư dịch vụ Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.083,88m² và quyền sở hữu căn hộ 1.05 Apartment số 331 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 210,07 m².

b) Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
I. Nợ ngắn hạn	1.609.701.947	2.736.881.402
Phải trả người bán ngắn hạn	116.826.800	31.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	161.585.799	97.339.008
Phải trả người lao động	83.360.050	83.614.043
Chi phí phải trả ngắn hạn	151.118.604	151.582.435
Phải trả ngắn hạn khác	92.043.000	193.719.263
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.004.767.694	2.179.626.653
II. Nợ dài hạn	810.000.000	810.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
Phải trả dài hạn khác	810.000.000	810.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Nợ phải trả	2.419.701.947	3.546.881.402

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025 của Công ty

Các khoản phải trả cuối năm 2025 là 3,55 tỷ đồng, tăng 47% so với thời điểm cuối năm 2024. Các khoản Nợ dài hạn và Chi phí phải trả ngắn hạn không có biến động.

Công ty thực hiện tốt trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn. Trong 2 năm gần nhất

cho đến thời điểm hiện tại, Công ty không có nợ phải trả quá hạn.

3 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Không có

4 KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông giao thực hiện theo từng thời kỳ.

5 GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN:

Ý kiến kiểm toán đối với BCTC năm 2025: là ý kiến chấp thuận toàn phần.

6 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

a. *Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải):*

Không có

b. *Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động*

Công ty luôn đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người lao động theo quy định của pháp luật. Mặc dù gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh nhưng vẫn đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. Thực hiện tốt Quy chế nội bộ, Quy chế lương, thưởng của công ty.

c. *Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương*

Thực hiện tốt các chủ trương và chính sách phát triển của thành phố và địa phương nơi doanh nghiệp hoạt động.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI.

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo các phòng ban xây dựng các kế hoạch hành động phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty nhằm tư vấn, giám sát việc thực hiện chiến lược và hạn chế rủi ro.

- Phân tích thông tin, đánh giá dự báo xu hướng phát triển các lĩnh vực hoạt động, từ đó hạn chế rủi ro đầu tư trong những năm kế tiếp, đảm bảo phát triển ổn định và bền vững.

- Tập trung hoàn thiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch phát triển nguồn nhân lực giai đoạn 2025 tới các phòng ban trong toàn hệ thống.

- Kiểm tra việc thực hiện các quy chế quản trị, các quy định do Hội đồng quản trị ban hành và tình hình chấp hành việc tuân thủ các quy định của Nhà nước, của các cơ quan chức năng.

2 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng quản trị nhận thấy Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo điều lệ Công ty; đã tổ chức thực hiện nghiêm túc và có hiệu quả Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, các Nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị đảm bảo chấp hành đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.

3 CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2026, HĐQT sẽ tiếp tục nỗ lực trong việc định hướng hoạt động, hỗ trợ sát sao trong hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt được mục tiêu kinh doanh an toàn và hiệu quả.

Công ty tiếp tục giữ vững hoạt động kinh doanh, chủ động tìm kiếm các cơ hội đầu tư trên thị trường.

Nâng cao hiệu quả quản lý nguồn nhân lực, ưu tiên nguồn nhân lực có chuyên môn và có tâm huyết với nghề.

Duy trì các mối quan hệ với các đối tác, khách hàng tiềm năng của công ty.

Tăng cường tìm kiếm nhà đầu tư các tổ chức tín dụng mới để vay vốn hoạt động, tận dụng tối đa đòn bẩy tài chính.

Tinh gọn bộ máy quản lý, sắp xếp và lên kế hoạch kinh doanh để giảm thiểu tối đa chi phí.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT)

STT	Thành viên HĐQT (Ông/Bà)	Chức vụ (<i>thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành</i>)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm

1	Bà Phan Thị Kiều Oanh	Thành viên HĐQT - Thành viên điều hành từ ngày 26/04/2019 – 14/4/2025	26/04/2019	16/06/2025
		- Thành viên không điều hành từ ngày 15/4/2025 – 16/6/2025		
		Chủ tịch HĐQT	20/12/2021	23/4/2025
2	Ông Lê Hòa Lộc	Thành viên HĐQT (không điều hành)	26/04/2019	
		Chủ tịch HĐQT (không điều hành)	23/04/2025	
3	Ông Đặng Trọng Khang	TV.HĐQT – kiêm GD (thành viên điều hành)	26/04/2019	
4	Bà Trịnh Thị Hồng Diễm	TV.HĐQT (thành viên không điều hành)	26/04/2019	
5	Bà Nguyễn Thị Hạnh	TV. HĐQT (thành viên không điều hành)	26/04/2019	
6	Bà Vũ Thị Anh	TV. HĐQT (thành viên không điều hành)	16/06/2025	

1. Bà: PHAN THỊ KIỀU OANH	Chủ tịch HĐQT
Đã trình bày tại mục lý lịch thành viên Ban điều hành. Miễn nhiệm từ 16/06/2025	

2. Ông: LÊ HÒA LỘC	CHỦ TỊCH HĐQT
Gới tính	Nam
Ngày sinh	04/07/1991
Nơi sinh	Tây Ninh
Số căn cước công dân	072091011488 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/05/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh

Địa chỉ thường trú	07 Nguyễn Du, Kp. Lộc Du, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan	0909.577.977
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư
Quá trình công tác:	
- Từ năm 2015 đến năm 2016	Nhân viên Công ty CP TMDV kỹ thuật MK
- Từ năm 2017 đến nay	Kinh doanh tự do
- Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
- Từ tháng 01/2026 đến nay	Trưởng Phòng KD BĐS kv Tây Ninh
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Chủ tịch HĐQT kiêm Trưởng Phòng KD BĐS kv Tây Ninh
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	100.000 cổ phần, tương đương 2,63% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

02E
ÔN
Ổ F
ĐỘ
10
IH E
MÔ

3. Ông: ĐẶNG TRỌNG KHANG	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Đã trình bày tại mục lý lịch thành viên Ban điều hành	

4. Bà: TRỊNH THỊ HỒNG DIỄM	Thành viên HĐQT
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	27/11/1971
Nơi sinh	Tp Hồ Chí Minh
Số căn cước công dân	079171015813 Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 21/12/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	9/2 Võ Trường Toản, phường Gia Định, TP HCM
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan	0906869588
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Đại học Ngân hàng
Quá trình công tác:	
- Từ tháng 9/1994 đến tháng 8/1997	Nhân viên Ngân hàng Công Thương Long An
- Từ tháng 8/1997 đến tháng 10/1999	Ở nhà chăm con nhỏ
- Từ tháng 10/1999 đến tháng 10/2006	Nhân viên Công ty TNHH TM Hòa Bình
- Từ tháng 11/2006 đến tháng 10/2013	Nhân viên Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam
- Từ tháng 10/năm 2013 đến nay	Kinh doanh tự do
- Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không

92.
3 T
HÀ
V G
PHI
ÁO
T-T

Số cổ phần sở hữu	238.100 cổ phần, chiếm 6,3% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

5. Bà: NGUYỄN THỊ HẠNH	THÀNH VIÊN HĐQT
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	04/07/1982
Nơi sinh	Hòa Bình
Số căn cước công dân	017182000141 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 16/04/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	46 Ngách 196/1 Nguyễn Sơn, Phường Bồ Đề, Hà Nội
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan	02462524646
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
- Từ tháng 07/2006 đến tháng 05/2011	Chuyên viên kinh doanh phòng thép Công ty TNHH Sumitomo Corp. VietNam
- Từ tháng 05/2011 đến nay	Kinh doanh tự do
- Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	150.000 cổ phần, tương đương 3,95% VDL

25
Y
N
S
Ả
I
J
E
T
I
N
B
I
N

Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

6. Bà: VŨ THỊ ANH	THÀNH VIÊN HĐQT
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	02/07/1987
Nơi sinh	Hà Tĩnh
Số căn cước công dân	066187003472 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 07/03/2022
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	220 Thích Quảng Đức, Tổ 10, Khu Phú Cường 2, phường Thủ Dầu Một, Tp Hồ Chí Minh
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan	0909982879
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán
Quá trình công tác:	
- Từ tháng 10/2010 đến tháng 03/2011	Nhân viên kinh doanh cty BĐS Đất Xanh-Cn Bình Dương
- Từ tháng 04/2011 đến tháng 01/2014	Trưởng P.HCNS Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Bình Dương
- Từ tháng 02/2014 đến tháng 03/2023	Kinh doanh tự do

- Từ tháng 04/2023 đến tháng 12/2024	Công tác tại Cty CP CI Holding
- Từ tháng 03/2025 đến nay	Giám đốc Cty CP MBT Global
- Từ 16/06/2025 đến nay	Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT kiêm Người Phụ trách QTCT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Giám đốc Cty CP MBT Global
Số cổ phần sở hữu	Không
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Ông Đặng Trọng Khang (chồng) đang nắm giữ 238.100cp, chiếm tỷ lệ 6,3%

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: *Không có*

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (năm 2025):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01.2025./NQ-HĐQT/MBT	15/01/2025	Về việc đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần CI HOLDING	100%
2	02.2025/NQ-HĐQT/MBT	15/04/2025	Về việc miễn nhiệm Phó Giám đốc	100%
3	03.2025/NQ-HĐQT/MBT	23/04/2025	Về việc miễn nhiệm và bầu mới vị trí Chủ tịch	100%

			HDQT Công ty	
4	01/2025/QĐ-HDQT	24/04/2025	Về việc gia hạn thời gian hợp và triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
5	06/2025/NQ-HDQT/MBT	23/06/2025	Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025	100%
6	02/2025/QĐ-HDQT	16/07/2025	Bổ nhiệm bà Vũ Thị Anh giữ chức Phụ trách quản trị công ty	100%
7	07/2025/NQ-HDQT/MBT	13/10/2025	Về việc vay vốn tại ACB	100%
8	08/2025/NQ-HDQT/MBT	16/10/2025	Về việc ngân hàng ACB giải ngân vốn 3 tỷ	100%
9	09/2025/NQ-HDQT/MBT	26/11/2025	Về việc thay đổi đơn vị Kiểm toán BCTC năm 2025	100%

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không có

Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có

2. BAN KIỂM SOÁT

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỉ lệ %	Ghi chú
1	Bà Phan Phạm Phú Nam Phương	Trưởng ban	60.000	1,58	
2	Ông Vũ Đình	Thành viên	50.000	1,32	

	Phuong	BKS			
3	Bà Tôn Hồng Hoa	Thành viên BKS	50.000	1,32	

1. Bà: PHAN PHẠM PHÚ NAM PHƯƠNG	Trưởng ban Kiểm soát
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	04/11/1966
Nơi sinh	Quảng Nam
Số căn cước công dân	049166000278 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/06/2022
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	18/38 đường Vườn Chuối, Phường Bàn Cờ, Tp Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính kế toán
Quá trình công tác	
Từ năm 1989 đến năm 2006	Kế toán ở công ty dịch vụ kế toán
Từ năm 2007 đến năm 2011	Kế toán trưởng – Công ty TNHH Quốc Hâm
Từ năm 2013 đến năm 2022	Giám đốc - Công ty Cổ phần truyền thông sự kiện Ngọc Trai Đen
Từ năm 2023 đến nay	Kế toán trưởng – Công ty TNHH Chạm Tay Hóa Vàng
Từ tháng 04/2019 đến nay	Trưởng ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Kế toán trưởng – Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Vietsky
Số cổ phần sở hữu	60.000 cổ phần, tương đương 1,58% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà	Không

nước	
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

2. Ông: VŨ ĐÌNH PHƯƠNG	Thành viên Ban Kiểm Soát
Giới tính	Nam
Ngày sinh	01/06/1981
Nơi sinh	Tp. Hồ Chí Minh
Số căn cước công dân	079081034624 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 7/10/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.Bình Lợi Trung, TpHCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
Từ 2008 đến nay	Kinh doanh tự do
Từ 04/2019 đến nay	Thành viên BKS – Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	50.000 cổ phần, tương đương 1,32% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không

Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
--	-------

3. Bà: TÔN HỒNG HOA	Thành viên Ban Kiểm soát
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	20/06/1960
Nơi sinh	Hà Tĩnh
Số căn cước công dân	042160000337 do Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 11/01/2022
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	235 Lý Tự Trọng, P.Bến Thành, TP.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngành kế toán
Quá trình công tác:	
Từ năm 1983 đến năm 2010	Nhân viên - Phòng Kế Toán Công ty Thủy Sản Chiến Thắng.
Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên BKS – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên BKS
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	50.000 CP, tương đương 1,32% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Số buổi họp của Ban kiểm soát trong năm 2025

Cuộc họp của BKS:

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Phan Phạm Phú Nam Phương	2/2	100%	100%	
2	Ông Vũ Đình Phương	2/2	100%	100%	
3	Bà Tôn Hồng Hoa	2/2	100%	100%	

Ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT trong năm 2025 và có tham gia đóng góp ý kiến về hoạt động của HĐQT, BGD về các vấn đề trong chủ trương, nghị quyết của HĐQT. Mục tiêu cuối cùng là đạt được các chỉ tiêu SXKD Đại hội đồng cổ đông năm 2025 đề ra.

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

- Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của công ty không có thù lao
- Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có
- Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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.

2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bao gồm: Báo cáo kiểm toán độc lập;

Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật về kế toán và kiểm toán.

(Chi tiết báo cáo tài chính đính kèm)

Địa chỉ công bố Báo cáo tài chính:

<https://minhbaotin.com/bao-cao-tai-chinh-nam-2025-da-kiem-toan/>

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

GIÁM ĐỐC




ĐẶNG TRỌNG KHANG

