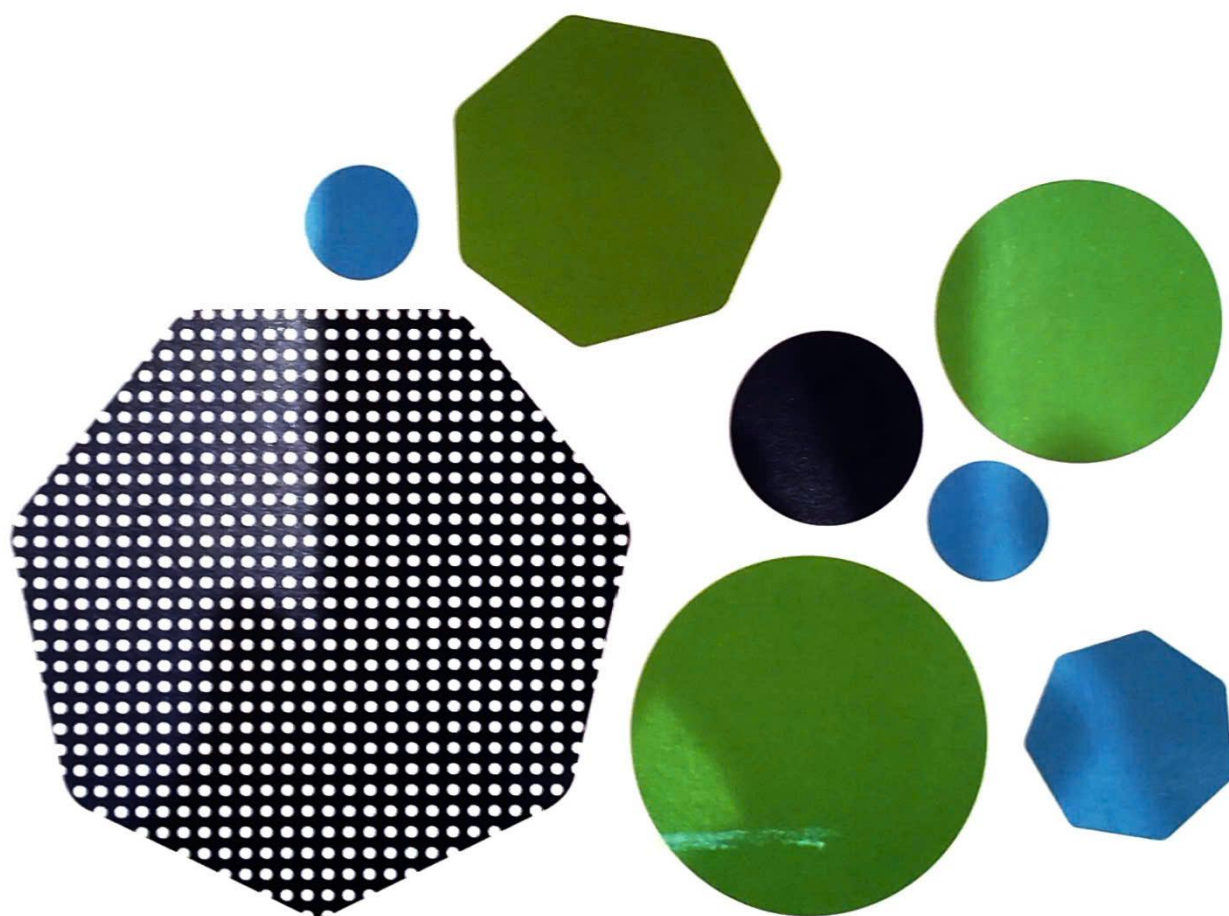


CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024



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 31/12/2024

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”) đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 tư vào ngày 30/09/2024.

Công ty có trụ sở chính tại Số 28, Đường số 5, Khu phố 3, Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

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 VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Phan Thị Kiều Oanh	Chủ tịch	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Ông Đặng Trọng Khang	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Ông Lê Hòa Lộc	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Bà Trịnh Thị Hồng Diễm	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Ông Nguyễn Thanh Tường Vỹ	Thành viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 19/06/2024

Ban Kiểm soát

Phan Phạm Phú Nam Phương	Trưởng ban	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Tôn Hồng Hoa	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Vũ Đình Phương	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 19/06/2024
Nguyễn Thị Bích Vân	Thành viên	Miễn nhiệm kể từ ngày 19/06/2024

Ban Giám Đốc

Ông Đặng Trọng Khang	Giám đốc
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Phó Giám đốc

Kế toán trưởng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 là Bà Mai Thị Lan và từ ngày 01/10/2024 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 31/12/2024 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 31/12/2024 kèm theo.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 31/12/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 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 sổ 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng 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.



Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Đặng Trọng Khang

Giám đốc

Bình Dương, ngày 07 tháng 02 năm 2025

Số: 07/2025/UHYHCM-BCKTDL

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 07/02/2025, trình bày từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 31/12/2024, 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.



Phan Thanh Điền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 1496-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 02 năm 2025

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 3558-2021-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.741.968.052	47.811.176.556
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.611.626.721	18.900.123.204
Tiền	111		5.611.626.721	18.900.123.204
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6a	7.876.259.999	23.332.166.666
Chứng khoán kinh doanh	121		10.774.769.720	26.578.053.210
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.898.509.721)	(3.245.886.544)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		249.200.000	5.543.886.684
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	330.475.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	249.200.000	205.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	-	4.800.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	-	208.411.684
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.881.332	35.000.002
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	4.881.332	35.000.002
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		34.623.772.603	36.385.533.314
Các khoản phải thu dài hạn	210		90.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	9	90.000.000	-
Tài sản cố định	220		55.000.000	-
Tài sản cố định hữu hình	221	11	55.000.000	-
- Nguyên giá	222		55.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
Bất động sản đầu tư	230	12	32.243.133.310	33.885.533.314
- Nguyên giá	231		41.060.000.000	41.060.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.816.866.690)	(7.174.466.686)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6b	1.999.139.782	2.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.000.000.000	2.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(860.218)	-
Tài sản dài hạn khác	260		236.499.511	-
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	236.499.511	-
TỔNG TÀI SẢN	270		48.365.740.655	84.196.709.870

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.419.701.947	42.941.845.108
Nợ ngắn hạn	310		1.609.701.947	18.542.679.390
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	116.826.800	6.565.625
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	161.585.799	558.552.716
Phải trả người lao động	314		83.360.050	106.180.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	151.118.604	852.190.683
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	92.043.000	17.019.190.366
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	1.004.767.694	-
Nợ dài hạn	330		810.000.000	24.399.165.718
Phải trả dài hạn khác	337	16	810.000.000	810.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	339	18	-	23.589.165.718
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		45.946.038.708	41.254.864.762
Vốn chủ sở hữu	410	19	45.946.038.708	41.254.864.762
Vốn góp của chủ sở hữu	411		38.000.000.000	35.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		38.000.000.000	35.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.373.253.084	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	4.373.253.084
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		572.785.624	1.881.611.678
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		131.611.678	393.853.371
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		441.173.946	1.487.758.307
TỔNG NGUỒN VỐN	440		48.365.740.655	84.196.709.870



Đặng Trọng Khang
Giám đốc

Bình Dương, ngày 07 tháng 02 năm 2025

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 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	3.441.545.463	3.192.326.145
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.441.545.463	3.192.326.145
Giá vốn hàng bán	11	21	1.642.400.004	1.642.400.004
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.799.145.459	1.549.926.141
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	4.860.384.167	9.042.673.472
Chi phí tài chính	22	23	4.262.427.767	6.844.121.757
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.635.656.033	3.414.311.494
Chi phí bán hàng	25		20.618.182	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	1.846.725.257	1.584.032.489
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		529.758.420	2.164.445.367
Thu nhập khác	31		1.750	-
Chi phí khác	32		4.279.972	92.500.000
Lợi nhuận khác	40		(4.278.222)	(92.500.000)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		525.480.198	2.071.945.367
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	84.306.252	584.187.060
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		441.173.946	1.487.758.307
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	120,84	425,07
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27	120,84	425,07



Đặng Trọng Khang
Giám đốc

Bình Dương, ngày 07 tháng 02 năm 2025

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 31/12/2024

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	525.480.198	2.071.945.367
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.642.400.004	1.642.400.004
Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng	03	(346.516.605)	1.489.769.458
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(3.742.416.313)	(616.141.265)
Chi phí lãi vay	06	1.635.656.033	3.414.311.494
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(285.396.683)	8.002.285.058
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	196.330.520	69.579.980
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(16.980.148.127)	17.180.623.037
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(206.380.841)	(1)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	15.803.283.490	(5.355.134.956)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.651.369.688)	(2.207.064.302)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(494.585.325)	(341.331.421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.618.266.654)	17.348.957.395
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	(2.700.000.000)	(5.300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	7.500.000.000	500.000.000
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	950.772.477	424.307.403
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	9.195.772.477	(4.375.692.597)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	30.271.641.209	119.860.290.410
Tiền trả nợ gốc vay	34	(47.466.873.515)	(119.860.290.410)
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	(18.866.002.306)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(13.288.496.483)	12.973.264.798
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	18.900.123.204	5.926.858.406
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.611.626.721	18.900.123.204



Đặng Trọng Khang

Giám đốc

Bình Dương, ngày 07 tháng 02 năm 2025

Huỳnh Thị Kim Chi

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Kim Chi

Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(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 tư vào ngày 30/09/2024.

Công ty có trụ sở chính tại Số 28, Đường số 5, Khu phố 3, Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

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 31/12/2024, Công ty có 06 nhân viên (tại ngày 31/12/2023: 05 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 ở 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, sản 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 bến thủy nội địa);
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo bất động sản, quảng cáo du lịch.

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.

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)

1.6 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 31/12/2023 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/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 31/12/2024.

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 31/12/2024 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 31/12/2023.

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.

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

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)

4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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 chỉ 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:

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.

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)***4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)**

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.

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.

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)***4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.8 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ (TIẾP)**

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 TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, doanh nghiệp phải tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, kế toán phải điều chỉnh giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi theo quy định.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi:

- Giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.
- Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, doanh nghiệp ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu.
- Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, kế toán ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi và ghi tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

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)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**4.10 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.

4.11 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:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thoả 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.

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)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.12 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 chỉ 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.

4.13 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:

- 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 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	-	44.344.821
Tiền gửi ngân hàng	5.611.626.721	1.474.978.383
Tiền đang chuyển	-	17.380.800.000
Cộng	5.611.626.721	18.900.123.204

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)

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2024			Tại 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Đầu tư tài chính ngắn hạn						
- <i>Chứng khoán kinh doanh</i>						
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội		-	-	26.578.053.210	23.366.886.667	(3.245.886.544)
+ Công ty CP Nhựa Bao bì Vĩnh	2.581.181.390	1.660.000.000	(921.181.390)	26.578.053.210	23.366.886.667	(3.245.886.544)
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang	3.012.328.330	1.099.999.999	(1.912.328.331)	15.553.415.591	15.109.200.000	(444.215.591)
+ Công ty CP Đầu tư CFM	890.600.000	890.600.000	-	2.630.350.120	1.832.798.000	(797.552.120)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.893.000.000	1.863.000.000	(30.000.000)	3.012.328.330	1.950.000.000	(1.062.328.331)
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	991.160.000	991.160.000	-	890.600.000	925.320.000	-
+ Tổng Công ty cổ phần Vận tải Dầu khí	994.000.000	969.500.000	(24.500.000)	-	-	-
+ Công ty CP Gạch Ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân	-	-	-	447.864.013	396.440.000	(51.424.013)
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Viễn thông	-	-	-	245.245.156	241.098.667	(4.146.489)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An	-	-	-	3.798.250.000	2.912.030.000	(886.220.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings	412.500.000	402.000.000	(10.500.000)	-	-	-
b. Đầu tư tài chính dài hạn						
- <i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>						
+ Công ty CP Đầu tư Nhân Trí Dũng (1)	2.000.000.000	1.999.139.782	(860.218)	2.500.000.000	2.500.000.000	-
+ Công ty CP Sany Holding (2)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-
+ Công ty CP Nguyễn Giác Holding (3)	1.000.000.000	999.139.782	(860.218)	1.000.000.000	1.000.000.000	-
	-	-	-	500.000.000	500.000.000	-
	1.000.000.000	999.139.782	(860.218)	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Cộng	12.774.769.720	9.875.399.781	(2.899.369.939)	29.078.053.210	25.866.886.667	(3.245.886.544)

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)

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Tại ngày 31/12/2024, 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 2024 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 31/12/2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sany Holding với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, tương ứng số lượng là 10.000 cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 31/12/2024.
- (3) Tại ngày 31/12/2024, 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 2024 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.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	249.200.000	-	205.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Tái cấu trúc Doanh nghiệp Việt Nam	100.000.000	-	100.000.000	-
+ Công ty TNHH Kiến Trúc - Nội Thất A Decor	70.000.000	-	-	-
+ Đối tượng khác	79.200.000	-	105.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	249.200.000	-	205.000.000	-

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	4.800.000.000	-
- Bà Vũ Thị Anh	-	-	3.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần CI Holding	-	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần MBT Global	-	-	500.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	-	-
Cộng	-	-	4.800.000.000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan	-	-	4.300.000.000	-
- Bà Vũ Thị Anh	-	-	3.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần CI Holding	-	-	1.000.000.000	-

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)

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	-	-	208.411.684	-
- Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	-	-	208.356.164	-
- Phải thu khác	-	-	55.520	-
Dài hạn	90.000.000	-	-	-
- Đặt cọc thuê văn phòng (*)	90.000.000	-	-	-
Cộng	90.000.000	-	208.411.684	-

(*) Đây là khoản đặt cọc thuê văn phòng tại số A3, đường số 1A, khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Thời gian thuê 3 năm kể từ ngày 21/11/2024 đến 20/11/2027. Mục đích thuê để ở, làm văn phòng Công ty.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	4.881.332	35.000.002
- Chi phí đại lý phát hành trái phiếu	-	35.000.002
- Công cụ dụng cụ	4.881.332	-
Dài hạn	236.499.511	-
- Công cụ dụng cụ	30.000.000	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	74.232.847	-
- Chi phí thuê xe	126.666.664	-
- Phần mềm kế toán	5.600.000	-
Cộng	241.380.843	35.000.002

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2024	-	-
- Mua trong năm	55.000.000	55.000.000
Tại 31/12/2024	55.000.000	55.000.000
HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại 01/01/2024	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-
Tại 31/12/2024	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2024	-	-
Tại 31/12/2024	55.000.000	55.000.000

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)

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2024	41.060.000.000	41.060.000.000
Tại 31/12/2024	41.060.000.000	41.060.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
Tại 01/01/2024	(7.174.466.686)	(7.174.466.686)
- Khấu hao tăng trong năm	(1.642.400.004)	(1.642.400.004)
Tại 31/12/2024	(8.816.866.690)	(8.816.866.690)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2024	33.885.533.314	33.885.533.314
Tại 31/12/2024	32.243.133.310	32.243.133.310

Chi tiết Nguyên giá Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 bao gồm:

Tên tài sản	Diện tích (m2)	Giá trị (VND)
- Căn hộ Khu thương mại và văn phòng số 2.01 (Chung cư Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, 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 1, Quận 4, 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 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
Phải trả người bán ngắn hạn	116.826.800	6.565.625
- Công ty TNHH Thương Mại DV Trung Nguyên	56.926.800	-
- Công ty TNHH Quảng Cáo Thiên Việt	31.900.000	-
- Đối tượng khác	28.000.000	6.565.625
Phải trả người bán dài hạn	-	-
Cộng	116.826.800	6.565.625
Phải trả người bán với bên liên quan	-	-

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)

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2024	Số phát sinh trong năm		Tại 01/01/2024
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	74.162.391	284.944.696	277.436.031	66.653.726
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.363.250	84.306.252	494.585.325	490.642.323
Thuế thu nhập cá nhân	7.060.158	178.247.721	172.444.230	1.256.667
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	161.585.799	550.498.669	947.465.586	558.552.716

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	151.118.604	852.190.683
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	-	626.547.937
- Chi phí khác	151.118.604	225.642.746
Dài hạn	-	-
Cộng	151.118.604	852.190.683

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	92.043.000	17.019.190.366
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	17.019.190.366
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	92.043.000	-
+ Kinh phí Công đoàn	992.000	-
+ Bảo hiểm xã hội	4.360.500	-
+ Bảo hiểm y tế	769.500	-
+ Bảo hiểm thất nghiệp	342.000	-
+ Phải trả, phải nộp khác	85.579.000	-
Dài hạn	810.000.000	810.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê căn hộ	810.000.000	810.000.000
Cộng	902.043.000	17.829.190.366

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)

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2024		Trong năm		Tại 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ (VND)	VND	VND	VND	năng trả nợ (VND)
Vay ngắn hạn	1.004.767.694	1.004.767.694	30.271.641.209	29.266.873.515	-	-
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	1.004.767.694	1.004.767.694	30.271.641.209	29.266.873.515	-	-
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	1.004.767.694	1.004.767.694	30.271.641.209	29.266.873.515	-	-

(*) Đây là khoản vay 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 với Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS"). Hạn mức cho vay tuân thủ theo quy định của pháp luật và của VCBS công bố trong từng thời kỳ. Thời hạn vay là số ngày tối đa VCBS cho khách hàng vay giao dịch ký quỹ tính từ thời điểm phát sinh xác nhận ký quỹ. Lãi suất cho vay cụ thể do VCBS thông báo trong từng thời kỳ.

18. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số dư đầu năm	23.589.165.718	22.381.918.522
Tăng cấu phần nợ	610.834.282	1.207.247.196
Giảm do thanh toán gốc trái phiếu đáo hạn không đăng ký chuyển đổi thành cổ phiếu	(18.200.000.000)	-
Giảm do trái phiếu đáo hạn đăng ký chuyển đổi thành cổ phiếu	(6.000.000.000)	-
Số dư cuối năm (*)	-	23.589.165.718

(*) Trái phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín viết tắt là MBT062024, là trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền, được phát hành vào ngày 25/06/2020 với các thông tin cụ thể như sau:

- Mục đích phát hành trái phiếu: Bổ sung nguồn vốn kinh doanh, bao gồm tăng quy mô hoạt động kinh doanh và tái cơ cấu nợ nâng cao khả năng tự chủ về mặt tài chính.
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ trực tiếp đến nhà đầu tư.
- Mệnh giá: 200.000.000 đồng một trái phiếu. Giá phát hành bằng mệnh giá.
- Số lượng phát hành tối đa 500 trái phiếu. Tại ngày 31/12/2023 có 121 trái phiếu đang lưu hành.
- Kỳ hạn: 04 năm kể từ ngày phát hành.
- Lãi suất: 5%/năm, cố định trong suốt kỳ hạn.
- Lãi trái phiếu là trả sau, định kỳ thanh toán 01 năm 01 lần vào ngày 25/06 hàng năm.
- Giá chuyển đổi: 20.000 đồng/cổ phiếu.

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)

18. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI (TIẾP)

- Tỷ lệ chuyển đổi là 01:10.000 (01 trái phiếu được chuyển đổi thành 10.000 cổ phiếu).

- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc là 10,8%/năm. Đây là lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB). Trái phiếu không mua lại trước hạn.

Theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu số 03/2024/BC-MBT ngày 01/07/2024, số cổ phiếu đã phát hành là 300.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành vào ngày chuyển đổi là 25/06/2024. Số lượng trái phiếu được chuyển đổi là 30 trái phiếu, tương ứng với tổng giá trị theo mệnh giá trái phiếu là 6 tỷ đồng.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2024/NQ-HĐQT ngày 15/08/2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định tăng vốn theo Phương án phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2024. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn tất việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu và thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới tại Cơ quan có thẩm quyền.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Đặng Trọng Khang	6,3%	2.381.000.000	6,8%	2.381.000.000
Trịnh Thị Hồng Diễm	3,9%	1.500.000.000	4,3%	1.500.000.000
Vũ Hoàng Nguyên	3,0%	1.150.000.000	3,3%	1.150.000.000
Nguyễn Thanh Tường Vỹ	3,4%	1.300.000.000	3,7%	1.300.000.000
Nguyễn Thị Hạnh	3,9%	1.500.000.000	4,3%	1.500.000.000
Trịnh Văn Bình	4,2%	1.600.000.000	4,6%	1.600.000.000
Các cổ đông khác	75,2%	28.569.000.000	73,1%	25.569.000.000
Cộng	100%	38.000.000.000	100%	35.000.000.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	35.000.000.000	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	35.000.000.000
Cổ tức đã chia trong năm	1.750.000.000	-

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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.800.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.800.000	3.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.800.000	3.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

19.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Thặng dư vốn	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	Cổ phần	VND	VND
Tại 01/01/2023	35.000.000.000	4.373.253.084	-	393.853.371	39.767.106.455
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.487.758.307	1.487.758.307
Tại 31/12/2023	35.000.000.000	4.373.253.084	-	1.881.611.678	41.254.864.762
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

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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

(*) Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 18 - Trái phiếu chuyển đổi.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2024, Công ty đã quyết định chia cổ tức bằng tiền (tỷ lệ chia cổ tức là 5%/Vốn điều lệ tại ngày 19/06/2024) theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng doanh thu	3.441.545.463	3.192.326.145
- Doanh thu dịch vụ cho thuê căn hộ	3.441.545.463	3.192.326.145
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	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

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.117.967.854	8.426.532.207
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	297.336.313	415.555.880
Cổ tức, lợi nhuận được chia	445.080.000	200.585.385
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	3.000.000.000	-
Cộng	4.860.384.167	9.042.673.472

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	583.452.063	1.209.999.996
Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	610.834.282	1.207.247.196
Chi phí lưu ký chứng khoán	42.366.172	69.999.999
Chi phí lãi vay	441.369.688	997.064.302
Phí giao dịch/Lãi bán chứng khoán kinh doanh	2.930.922.167	1.870.040.806
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	860.218	-
(Hoàn nhập)/Trích dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(347.376.823)	1.489.769.458
Cộng	4.262.427.767	6.844.121.757

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)

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.041.485.133	879.516.668
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	62.549.077	16.816.423
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	629.681.958	682.125.324
Chi phí bằng tiền khác	110.009.089	2.574.074
Cộng	1.846.725.257	1.584.032.489

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	525.480.198	2.071.945.367
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	(103.948.936)	848.989.934
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	341.131.064	1.049.575.319
+ Các khoản chi phí không được trừ	55.954.787	92.500.000
+ Chi phí lãi vay không được trừ	285.176.277	957.075.319
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	(445.080.000)	(200.585.385)
+ Cổ tức lợi nhuận được chia	(445.080.000)	(200.585.385)
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	421.531.262	2.920.935.301
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	84.306.252	584.187.060

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN	441.173.946	1.487.758.307
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	441.173.946	1.487.758.307
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	3.650.820	3.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	120,84	425,07

27. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (VND)	441.173.946	1.487.758.307
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	441.173.946	1.487.758.307
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	3.650.820	3.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	120,84	425,07

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

28.1 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ với các bên liên quan

- Bà Phan Thị Kiều Oanh	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Giám đốc
- Ông Đặng Trọng Khang	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang	Giám đốc Công ty CP Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín là Cổ đông lớn nhất
- Công ty Cổ phần CI Holding	Chủ tịch HĐQT Công ty là Giám đốc Công ty Cổ phần CI Holding (đến tháng 8/2024 đã miễn nhiệm)
- Bà Vũ Thị Anh	Vợ của Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Ông Đặng Trọng Khang		
- Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	40.385.738	79.817.957
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	38.575.342	80.000.001
- Nhận tiền gốc trái phiếu đáo hạn trong năm	1.600.000.000	-
- Nhận tiền lãi trái phiếu trong năm	80.000.000	-
- Đi vay trong năm	-	40.000.000
- Trả vay trong năm	-	40.000.000
- Trả lãi vay trong năm	-	92.055
- 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	29.840.749
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	14.465.753	30.000.000
- 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	29.840.749
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	14.465.753	30.000.000
- 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	3.300.000.000
- Thu lại khoản gốc vay trong năm	4.300.000.000	-
- Lãi cho vay	192.893.151	178.767.123
- 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	500.000.000
- Lãi cho vay phát sinh trong năm	48.219.178	-
- Công ty thu lãi cho vay trong năm	67.945.205	57.534.247
- 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	-
- Cho vay	-	1.000.000.000

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)

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Ông Đặng Trọng Khang		
- Trái phiếu chuyển đổi	-	1.559.614.262
- Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	-	289.140.700
- Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả	-	41.424.658
Bà Phan Thị Kiều Oanh		
- Trái phiếu chuyển đổi	-	584.855.348
- Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	-	108.427.762
- Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả	-	15.534.247
Bà Vũ Thị Anh		
- Trái phiếu chuyển đổi	-	584.855.348
- Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	-	108.427.762
- Cho vay	-	3.300.000.000
- Lãi cho vay dự thu	-	178.767.123
Công ty cổ phần CI Holding		
- Cho vay	-	1.000.000.000
	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Đặng Trọng Khang	169.060.000	133.140.000
- Phan Thị Kiều Oanh	176.165.000	133.140.000
Cộng	345.225.000	266.280.000

28.2 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê căn nhà của chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA545211 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/03/2021 ở Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương làm địa điểm kinh doanh theo pháp luật. Thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 10/03/2021 đến hết ngày 10/03/2024, theo hợp đồng thuê nhà mới nhất số 01/2024/HĐTN-MBT ngày 10/03/2024 tiếp tục được gia hạn (từ ngày 10/03/2024 đến ngày 09/03/2026).

Công ty thuê toàn bộ căn nhà làm văn phòng làm việc theo Hợp đồng thỏa thuận thuê nhà ngày 21/10/2024 tại địa chỉ số A3, đường số 1A, khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. 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.

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

Số 28, Đường số 5, Khu phố 3, Phường Phú Lợi,

Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2024

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)****28.4 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 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.


Đặng Trọng Khang**Giám đốc**

Bình Dương, ngày 07 tháng 02 năm 2025

**Huỳnh Thị Kim Chi****Kế toán trưởng****Huỳnh Thị Kim Chi****Người lập biểu**