

Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm toán độc lập

Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9

Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín ("Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Kiểm toán viên

Các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) kiểm toán.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Ngày miễn nhiệm
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Chủ tịch	20 tháng 12 năm 2021
Ông Đặng Trọng Khang	Chủ tịch	26 tháng 4 năm 2018/20 tháng 12 năm 2021
Ông Lê Hòa Lộc	Thành viên	26 tháng 4 năm 2018
Bà Trịnh Thị Hồng Diễm	Thành viên	26 tháng 4 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	26 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Thanh Tường Vỹ	Thành viên	26 tháng 4 năm 2018

Ban Giám đốc	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đặng Trọng Khang	Giám đốc	26 tháng 4 năm 2018
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Phó Giám đốc	26 tháng 4 năm 2018

Trách nhiệm của Ban Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính, Ban Giám đốc được yêu cầu:

- Áp dụng chính sách kế toán thích hợp với các ước tính và xét đoán thận trọng, hợp lý và được áp dụng thống nhất;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty hiệu quả thông qua các quyết định trọng yếu có ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, kết quả hoạt động và các đánh giá mà những quyết định và/hoặc hướng dẫn này đã được phản ánh trên các báo cáo tài chính.

Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo đảm an toàn tài sản của Công ty, do vậy có những bước thích hợp để phòng ngừa và phát hiện gian lận và các điều bất thường.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty tuân thủ theo các quy định trên trong việc trình bày các báo cáo tài chính.

Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, cùng với các thuyết minh đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 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 và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.



Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022



Grant Thornton

Báo cáo kiểm toán độc lập

về báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
Tầng 14, Tòa nhà Pearl Plaza,
561A Đường Điện Biên Phủ,
Quận Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh,
Việt Nam

T +84 (28) 3910 9100
F +84 (28) 3910 9101
www.granthornton.com.vn

Số 21-21-241

Kính gửi Nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín ("Công ty"), lập vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 22.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với các báo cáo tài chính

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 các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán 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 chứa đựng các 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 các 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 các báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các 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 việc đánh giá các rủi ro có sai sót trọng yếu trên 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 và 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng, tính hợp lý của các ước tính kế toán thực hiện của Ban Giám đốc cũng như việc đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 và Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Các báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, bao gồm cho mục đích so sánh, đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác với báo cáo kiểm toán phát hành ngày 11 tháng 10 năm 2021 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022



ĐINH XUÂN THANH
Giấy CN ĐKHN kiểm toán
Số 5560-2021-068-1
Kiểm toán viên

Bảng cân đối kế toán

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2021 VNĐ	31 tháng 12 năm 2020 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	19.969.493.150	19.075.983.902
Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110	18.407.236.689	11.161.258.955
Tiền		111	539.022.626	2.063.098.123
Các khoản tương đương tiền		112	17.868.214.063	9.098.160.832
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	1.372.735.777	2.301.343.888
Chứng khoán kinh doanh	6.1	121	1.372.735.777	2.422.751.438
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	122	-	(121.407.550)
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	154.520.682	5.398.703.663
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	-	298.329.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	132	100.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	-	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	8	136	54.520.682	100.374.663
Tài sản ngắn hạn khác		150	35.000.002	214.677.396
Chi phí trả trước ngắn hạn		151	35.000.002	-
Thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước	9	153	-	214.677.396
Tài sản dài hạn		200	42.670.333.322	48.812.733.326
Bất động sản đầu tư	10	230	37.170.333.322	38.812.733.326
- Nguyên giá		231	41.060.000.000	41.060.000.000
- Giá trị khấu hao lũy kế		232	(3.889.666.678)	(2.247.266.674)
Đầu tư tài chính dài hạn		250	5.500.000.000	10.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	6.2	252	4.500.000.000	10.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.2	253	1.000.000.000	-
TỔNG TÀI SẢN		270	62.639.826.472	67.888.717.228

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2021 VNĐ	31 tháng 12 năm 2020 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	23.254.954.777	28.835.974.068
Nợ ngắn hạn		310	1.152.609.543	1.295.502.708
Phải trả người bán ngắn hạn		311	22.000.000	22.000.000
Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	9	313	336.876.598	76.581.669
Phải trả người lao động		314	40.135.000	45.135.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	11	315	753.597.945	532.585.440
Phải trả ngắn hạn khác		319	-	19.200.599
Vay ngắn hạn		320	-	600.000.000
Nợ dài hạn		330	22.102.345.234	27.540.471.360
Phải trả dài hạn khác	12	337	810.000.000	810.000.000
Vay dài hạn		338	-	6.300.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	13	339	21.292.345.234	20.430.471.360
Nguồn vốn chủ sở hữu				
Vốn chủ sở hữu		410	39.384.871.695	39.052.743.160
Vốn góp	15	411	35.000.000.000	35.000.000.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	13, 14	413	4.373.253.084	4.373.253.084
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)		421	11.618.611	(320.509.924)
- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a	(320.509.924)	303.142.455
- (Lỗ)/lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		421b	332.128.535	(623.652.379)
TỔNG NGUỒN VỐN		440	62.639.826.472	67.888.717.228



ĐANG TRỌNG KHANG
Giám đốc

TRẦN THỊ LA
Kế toán trưởng

Tính Bình Dương, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021 VNĐ	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020 VNĐ
Doanh thu gộp cung cấp dịch vụ		01	2.846.622.547	2.706.508.454
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	16	10	2.846.622.547	2.706.508.454
Giá vốn dịch vụ cung cấp	17, 21	11	(1.642.400.004)	(1.280.600.004)
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ		20	1.204.222.543	1.425.908.450
Doanh thu hoạt động tài chính	18	21	3.273.791.041	752.611.309
Chi phí hoạt động tài chính	19	22	(2.669.871.877)	(1.774.317.650)
- Trong đó: chi phí lãi vay	19	23	(2.791.279.427)	(1.677.787.650)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20, 21	26	(1.091.221.618)	(1.259.783.985)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		30	716.920.089	(855.581.876)
Thu nhập khác		31	-	241.224.249
Chi phí khác		32	(491.323)	(9.294.752)
(Lỗ)/lợi nhuận khác		40	(491.323)	231.929.497
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		50	716.428.766	(623.652.379)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	22	51	(384.300.231)	-
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp		60	332.128.535	(623.652.379)
Lợi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	23	70	94,89	(178,18)
Lợi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	23	71	94,89	(178,18)



ĐANG TRỌNG KHANG
Giám đốc

TRẦN THỊ LA
Kế toán trưởng

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021 VND	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		01	716.428.766	(623.652.379)
Điều chỉnh cho các khoản:				
Chi phí khấu hao		02	1.642.400.004	1.289.800.005
Thay đổi các khoản dự phòng		03	(121.407.550)	96.530.000
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(1.257.366.702)	(993.835.557)
Chi phí lãi vay		06	2.791.279.427	1.677.787.650
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	3.771.333.945	1.446.629.719
Thay đổi các khoản phải thu		09	425.006.395	(525.006.396)
Thay đổi các khoản phải trả		11	(21.155.901)	378.684.469
Thay đổi chi phí trả trước		12	(35.000.002)	604.250
Thay đổi chứng khoán kinh doanh		13	1.050.015.661	(483.907.500)
Tiền lãi vay đã trả		14	(1.835.443.048)	(597.877.767)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	-	(356.330.510)
Lưu chuyển tiền thuần cung cấp từ/(sử dụng cho) hoạt động kinh doanh		20	3.354.757.050	(137.203.735)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm bất động sản đầu tư		21	-	(7.560.000.000)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		22	-	4.189.090.909
Tiền chi cho vay		23	-	(5.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay		24	5.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	(1.000.000.000)	(10.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	6.050.000.000	-
Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay		27	741.220.684	656.186.492
Lưu chuyển tiền thuần cung cấp từ/(sử dụng cho) hoạt động đầu tư		30	10.791.220.684	(17.714.722.599)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi		31	-	4.373.253.084
Tiền vay nhận được		33	-	28.526.746.916
Trả tiền vay		34	(6.900.000.000)	(4.800.000.000)
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		36	-	(332.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng cho)/cung cấp từ hoạt động tài chính		40	(6.900.000.000)	27.767.500.000
Tăng/giảm tiền trong năm		50	7.245.977.734	9.915.573.666
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		5 60	11.161.258.955	1.245.685.289
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm		5 70	18.407.236.689	11.161.258.955



ĐANG TRỌNG KHANG
Giám đốc

TRẦN THỊ LA
Kế toán trưởng

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Thuyết minh báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín ("Công ty") là công ty cổ phần đang hoạt động tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi số 3702592225 ngày 14 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp nói trên thay thế cho Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp trước đây được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 35 tỷ Việt Nam đồng.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 5 nhân viên (31 tháng 12 năm 2020: 6 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 1 công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần MBT Global	Số 28, Đường số 5, Khu phố 3, Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	21,43%	21,43%

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1. Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.2. Đơn vị tiền tệ

Các báo cáo tài chính của Công ty được lập trên đơn vị tiền tệ là Việt Nam Đồng ("VNĐ").

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các báo cáo tài chính không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ phù hợp với các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở những quốc gia hoặc thể chế ngoài nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Hơn nữa, việc sử dụng báo cáo tài chính của Công ty không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ Việt Nam.

4. Chính sách kế toán áp dụng

4.1. Tỷ giá hối đoái

Các nghiệp vụ phát sinh bằng tiền tệ khác với đồng tiền báo cáo là VND được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bằng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập các báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc đưa ra các ước tính và giả định mà có ảnh hưởng tới tài sản, công nợ trên báo cáo và việc trình bày các khoản tài sản và công nợ tiềm tàng tại ngày báo cáo cũng như doanh thu chi phí phát sinh trong giai đoạn báo cáo. Kết quả thực tế có thể khác so với số liệu ước tính.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao tại ngân hàng với kỳ hạn không quá ba tháng.

4.4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi đã trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

4.5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán được nắm giữ nhằm mục đích kinh doanh kiếm lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán đang nắm giữ cho mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Dự phòng sẽ được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị thị trường của các loại chứng khoán xảy ra sau khi khoản dự phòng được lập. Dự phòng hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Lãi/lỗ từ giao dịch bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Giá trị của chứng khoán kinh doanh được bán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết là những đầu tư mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không nắm quyền kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

4.6. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4.7. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi đã trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

4.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là tài sản đầu tư với mục đích cho thuê.

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua của tài sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

Giá trị khấu hao phân bổ

Giá trị khấu hao phân bổ được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của bất động sản đầu tư. Thời gian sử dụng hữu ích như sau:

	Năm
Căn hộ	25

4.9. Nợ phải trả và chi phí trích trước

Khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận trên cơ sở số tiền phải thanh toán trong tương lai liên quan đến các tài sản và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

4.10. Chi phí đi vay

Chi phí vay bao gồm lãi suất và các chi phí liên quan khác và được ghi nhận như một khoản chi phí trong kỳ kinh doanh khi phát sinh.

4.11. Lợi ích nhân viên

Lợi ích hưu trí

Lợi ích hưu trí được trả cho những nhân viên đã nghỉ hưu bởi Bảo hiểm Xã hội Việt Nam. Công ty có nghĩa vụ đóng góp vào quỹ trợ cấp hưu trí thông qua đóng phí bảo hiểm xã hội cho Cơ quan Bảo hiểm Xã hội theo tỷ lệ 17% (trước ngày 1 tháng 7 năm 2021: 17,5%) dựa trên mức lương đóng bảo hiểm xã hội hàng tháng cho nhân viên. Công ty không còn nghĩa vụ nào khác đóng góp trợ cấp hưu trí cho nhân viên.

Bảo hiểm thất nghiệp

Theo Luật việc làm và các quy định Việt Nam hiện hành có liên quan về hướng dẫn thi hành một số điều trong Luật việc làm về bảo hiểm thất nghiệp, Công ty có nghĩa vụ trích 0% (trước ngày 1 tháng 10 năm 2021: 1%) quỹ lương để trả bảo hiểm thất nghiệp đối với những cá nhân tham gia đóng bảo hiểm và đồng thời khấu trừ 1% lương tháng của mỗi nhân viên để đóng góp cho Quỹ bảo hiểm thất nghiệp.

4.12. Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần

Vốn cổ phần thể hiện giá trị danh nghĩa của các cổ phiếu đã phát hành.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập lũy kế của Công ty tại thời điểm báo cáo.

4.13. Doanh thu

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các ưu đãi thuê được ghi nhận như là một phần không thể tách rời trong tổng doanh thu cho thuê.

Thu nhập cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Lãi tiền gửi

Thu nhập lãi tiền gửi được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở theo tỉ lệ thời gian sử dụng phương pháp lãi suất thực tế.

4.14. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Nghĩa vụ/tài sản về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm các nghĩa vụ, các khoản phải thu thuế đối với cơ quan thuế liên quan đến giai đoạn báo cáo hiện tại và các giai đoạn khác mà vẫn chưa thanh toán tại ngày cuối giai đoạn báo cáo. Nghĩa vụ về thuế thu nhập hiện hành được tính trên cơ sở thuế suất và quy định về thuế áp dụng cho giai đoạn báo cáo dựa trên mức lợi nhuận chịu thuế trong năm. Toàn bộ thay đổi về nghĩa vụ hay tài sản thuế hiện tại được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ nợ trên bảng cân đối kế toán. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên bảng cân đối kế toán với các cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản và công nợ đó. Ngoài ra, các khoản lỗ có thể mang sang năm kế tiếp cũng như các khoản thuế thu nhập phải trả khác được ghi nhận là tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả luôn được ghi nhận đầy đủ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có thể được sử dụng bởi lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được tính, không chiết khấu, bằng thuế suất dự kiến áp dụng cho giai đoạn ghi nhận tương ứng, với điều kiện những tài sản và nợ thuế thu nhập này được thực hiện hoặc được thực hiện chắc chắn tại ngày bảng cân đối kế toán. Hầu hết những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận như một phần của chi phí thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chỉ những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thay đổi giá trị những tài sản và nợ mà được tính trực tiếp vào nguồn vốn thì mới được ghi thẳng vào nguồn vốn.

4.15. Các bên liên quan

Các bên liên quan bao gồm các cổ đông, các công ty liên kết và các bên liên quan khác.

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể, đối với bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu một sự kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể.

4.16. Lãi/(lỗ) trên mỗi cổ phiếu

Lãi/(lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi/(lỗ) cơ bản được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân phối cho các cổ đông phổ thông sau khi đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi trên số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi/(lỗ) suy giảm trên mỗi cổ phiếu

Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành giả sử tất cả cổ phiếu suy giảm tiềm năng sẽ được chuyển đổi.

Chống pha loãng

Chống pha loãng là sự gia tăng lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu hoặc giảm lỗ cơ bản trên mỗi cổ phiếu từ giá định rằng công cụ tài chính chuyển đổi sẽ được chuyển đổi. Những tác động của công cụ tài chính chuyển đổi chống suy giảm không được bao gồm trong việc tính toán thu nhập trên cổ phiếu pha loãng.

4.17. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ sự kiện đã xảy ra và gần như chắc chắn Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó. Các khoản dự phòng được xác định dựa trên những ước tính đáng tin cậy của Ban Giám đốc về giá trị của nghĩa vụ nợ đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của khoản dự phòng cũng cần được xác định là giá trị hiện tại của khoản chi phí dự tính để thanh toán nghĩa vụ đó.

4.18. Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính. Chúng được công bố trừ khi không xác định được khả năng phát sinh một khoản chi dẫn đến suy giảm lợi ích kinh tế.

Tài sản tiềm tàng không được ghi nhận trên báo cáo tài chính nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

4.19. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán mà cung cấp thêm thông tin về tình hình của Công ty tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán không phải là các sự kiện điều chỉnh được công bố trên thuyết minh nếu trọng yếu.

4.20. Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống Kế toán Việt Nam, được công bố ở các thuyết minh thích hợp của các báo cáo tài chính này.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31 tháng 12 năm 2021 VNĐ	31 tháng 12 năm 2020 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	77.006.681	904.246.696
Tiền gửi ngân hàng	462.015.945	1.158.851.427
	539.022.626	2.063.098.123
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi kỳ hạn (i)	17.868.214.063	9.098.160.832
	18.407.236.689	11.161.258.955

(i) Tiền gửi kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại không quá ba tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với lãi suất bình quân từ 2,9% mỗi năm đến 3,3% mỗi năm (31 tháng 12 năm 2020: 2,9% mỗi năm).

6. Các khoản đầu tư tài chính

6.1 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Chứng khoán kinh doanh

	31 tháng 12 năm 2021		31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Đầu tư CFM	890.600.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	265.210.262	-	159.577.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Viễn thông	215.600.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân	1.325.515	-	292.938.750	(5.118.750)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang	-	-	1.606.288.800	(116.288.800)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	-	-	363.946.388	-
	1.372.735.777	-	2.422.751.438	(121.407.550)

Biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 VNĐ
Số dư đầu năm	121.407.550	24.877.550
Trích lập dự phòng trong năm	-	96.530.000
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(121.407.550)	-
Số dư cuối năm	-	121.407.550

6.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị

	31 tháng 12 năm 2021		31 tháng 12 năm 2020	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích %
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần MBT Global	21,43%	21,43%	47,62%	47,62%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Trí Dũng	10,00%	10,00%	-	-

	31 tháng 12 năm 2021		31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần MBT Global	4.500.000.000	-	10.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Trí Dũng	1.000.000.000	-	-	-
	5.500.000.000	-	10.000.000.000	-

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Công Ty TNHH IB 1982	100.000.000	-

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Bên thứ ba		
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	54.520.682	15.180.219
Lãi dự thu tiền cho vay	-	46.944.444
Khác	-	12.000.000
	54.520.682	74.124.663
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần MBT Global	-	26.250.000
	54.520.682	100.374.663

9. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	214.677.396
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	169.622.835	-
Thuế giá trị gia tăng	167.253.763	76.581.669
	336.876.598	76.581.669

10. Bất động sản đầu tư

	Căn hộ VND
Nguyên giá	
1 tháng 1 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2021	41.060.000.000
Giá trị khấu hao lũy kế	
1 tháng 1 năm 2021	(2.247.266.674)
Khấu hao trong năm	(1.642.400.004)
31 tháng 12 năm 2021	(3.889.666.678)
Giá trị còn lại	
1 tháng 1 năm 2021	38.812.733.326
31 tháng 12 năm 2021	37.170.333.322

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	626.547.945	520.452.107
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	127.050.000	-
Chi phí lãi vay	-	12.133.333
	753.597.945	532.585.440

12. Phải trả dài hạn khác

	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Nhận kỳ quỹ, kỳ cược	810.000.000	810.000.000

13. Trái phiếu chuyển đổi

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Số dư đầu năm	20.430.471.360	-
Tăng do phát hành	-	19.826.746.916
Tăng cấu phần nợ	861.873.874	603.724.444
Số dư cuối năm	21.292.345.234	20.430.471.360

Trái phiếu chuyển đổi tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

- Trái phiếu MBT062024 được phát hành tại ngày 25 tháng 6 năm 2020, có kỳ hạn 4 năm kể từ ngày phát hành;
- Số lượng phát hành tối đa là 500 trái phiếu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có 121 trái phiếu đang lưu hành;
- Mệnh giá mỗi trái phiếu là 200 triệu VND với lãi suất 5% mỗi năm;
- Tiền lãi trái phiếu được trả định kỳ vào ngày 25 tháng 6 hàng năm;
- Tỷ lệ chuyển đổi là 1:10.000 (1 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% mỗi năm;
- Trái phiếu không mua lại trước hạn.

	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi	21.292.345.234	20.308.975.843
Quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh 14)	4.373.253.084	4.373.253.084
	25.665.598.318	24.682.228.927

14. Nguồn vốn chủ sở hữu

Thay đổi về nguồn vốn chủ sở hữu trong năm như sau:

	Vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư, 1 tháng 1 năm 2020	35.000.000.000	-	635.642.455	35.635.642.455
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(332.500.000)	(332.500.000)
Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi	-	4.373.253.084	-	4.373.253.084
Lỗ thuần trong năm	-	-	(623.652.379)	(623.652.379)
Số dư, 31 tháng 12 năm 2020	35.000.000.000	4.373.253.084	(320.509.924)	39.052.743.160
Số dư, 1 tháng 1 năm 2021	35.000.000.000	4.373.253.084	(320.509.924)	39.052.743.160
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	332.128.535	332.128.535
Số dư, 31 tháng 12 năm 2021	35.000.000.000	4.373.253.084	11.618.611	39.384.871.695

15. Vốn cổ phần

Cổ phiếu đã phát hành:

	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu phát hành		
- Cổ phiếu phổ thông	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	3.500.000	3.500.000

Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có mệnh giá là 10.000 VNĐ. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng cho một phiếu biểu quyết tại cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức theo công bố tại từng thời điểm. Tất cả các cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Trong trường hợp các cổ phiếu được Công ty mua lại, tất cả các quyền sẽ bị tạm dừng cho đến khi chúng được phát hành lại.

Chi tiết về việc góp vốn cho đến nay như sau:

	31 tháng 12 năm 2021		31 tháng 12 năm 2020	
Cổ đông	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ vốn góp (%)
Đặng Trọng Khang	2.191.000.000	6,26%	1.941.000.000	5,55%
Trịnh Thị Hồng Diễm	1.500.000.000	4,29%	1.500.000.000	4,29%
Nguyễn Thị Hạnh	1.500.000.000	4,29%	1.500.000.000	4,29%
Nguyễn Thanh Tường Vỹ	1.300.000.000	3,71%	1.300.000.000	3,71%
Vũ Hoàng Nguyên	1.250.000.000	3,57%	1.500.000.000	4,29%
Đỗ Tiến Dũng	1.000.000.000	2,86%	1.000.000.000	2,86%
Nguyễn Văn Trọng	1.000.000.000	2,86%	1.000.000.000	2,86%
Nguyễn Thị Tuệ Minh	800.000.000	2,29%	800.000.000	2,29%
Lê Thị Hồng Vân	650.000.000	1,86%	650.000.000	1,86%
Phan Thị Kiều Oanh	520.000.000	1,49%	470.000.000	1,34%
Lê Ngọc Vĩnh Kim	100.000.000	0,29%	100.000.000	0,29%
Các cổ đông khác	23.189.000.000	66,23%	23.239.000.000	66,37%
	35.000.000.000	100,00%	35.000.000.000	100,00%

16. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc	Năm kết thúc
	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu dịch vụ cho thuê	2.846.622.547	2.706.508.454

17. Giá vốn dịch vụ cung cấp

	Năm kết thúc	Năm kết thúc
	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
	VNĐ	VNĐ
Chi phí khấu hao	1.642.400.004	1.280.600.004

18. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Lãi bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	2.566.424.339	8.050.154
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	558.956.702	515.131.155
Cổ tức được chia	148.410.000	229.430.000
	3.273.791.041	752.611.309

19. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	1.316.095.838	520.452.107
Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	861.873.874	603.724.444
Chi phí lãi vay	613.309.715	553.611.099
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(121.407.550)	96.530.000
	2.669.871.877	1.774.317.650

20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên	594.688.200	646.829.000
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	237.050.000	397.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	232.757.390	188.275.847
Khác	26.726.028	27.679.138
	1.091.221.618	1.259.783.985

21. Chi phí hoạt động theo yếu tố

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Chi phí khấu hao	1.642.400.004	1.289.800.005
Chi phí nhân viên	594.688.200	646.829.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	469.807.390	585.275.847
Khác	26.726.028	18.479.137
	2.733.621.622	2.540.383.989

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") theo mức thuế suất phổ thông trên tổng thu nhập chịu thuế.

Theo luật hiện hành, mức thuế suất phổ thông là 20%.

Chi tiết thuế TNDN ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021 VND	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	338.669.902	-
Dự phòng thiếu những năm trước	45.630.329	-
	384.300.231	-

Bảng đối chiếu thuế suất thực tế như sau:

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021 VND	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020 VND
Lợi nhuận trước thuế	716.428.766	(623.652.379)
Thuế TNDN theo thuế suất của Công ty (20%)	143.285.753	(124.730.476)
Ảnh hưởng bởi:		
Chi phí không được trừ	98.265	139.660.172
Thuế thu nhập hoãn lại do các khoản chênh lệch tạm thời chưa được ghi nhận	224.967.884	-
Thuế thu nhập hoãn lại do các khoản lỗ thuế chưa được ghi nhận	-	30.956.304
Thu nhập không chịu thuế	(29.682.000)	(45.886.000)
Ảnh hưởng của việc trích lập dự phòng thiếu năm trước	45.630.329	-
Tổng chi phí thuế	384.300.231	-

Việc tính thuế TNDN còn tùy thuộc vào việc kiểm tra và phê duyệt của các cơ quan thuế địa phương.

Thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trên các khoản chênh lệch tạm thời không được ghi nhận trong báo cáo tài chính đính kèm bởi vì khả năng công ty có đủ thu nhập chịu thuế để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời này là không chắc chắn tại thời điểm của báo cáo này.

23. Lãi/(lỗ) trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận hoặc lỗ thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông	332.128.535	(623.652.379)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.500.000	3.500.000
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	94,89	(178,18)

Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu

Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận hoặc lỗ thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm:

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông	332.128.535	(623.652.379)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.500.000	3.500.000
Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	94,89	(178,18)

24. Giao dịch không bằng tiền

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay chưa thanh toán	-	12.133.333
Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi chưa thanh toán	626.547.945	520.452.107
Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	861.873.874	603.724.444
Lãi tiền gửi chưa thu tiền	54.520.682	15.180.219
Lãi cho vay chưa thu tiền	-	73.194.444

25. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã thực hiện giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020
			VND	VND
Công ty Cổ phần MBT Global	Công ty liên kết	Đầu tư vào công ty liên kết	-	10.000.000.000
		Cho vay	-	4.500.000.000
		Thu hồi cho vay	4.500.000.000	-
		Lãi cho vay	35.393.838	26.250.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhân Trí Dững	Bên liên quan	Đầu tư vào công ty liên kết	1.000.000.000	-
Ông Đặng Trọng Khang	Cổ đông	Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	78.352.171	54.884.040
		Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	119.645.076	47.313.828
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Cổ đông	Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	7.122.925	4.989.458
		Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	10.876.825	4.301.257

Tại ngày 31 tháng 12, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Bản chất số dư	31 tháng 12 năm 2021	31 tháng 12 năm 2020
			VND	VND
Công ty Cổ phần MBT Global	Công ty liên kết	Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 6.2)	4.500.000.000	10.000.000.000
		Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	4.500.000.000
		Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8)	-	26.250.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhân Trí Dững	Bên liên quan	Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 6.2)	1.000.000.000	-
Ông Đặng Trọng Khang	Cổ đông	Trái phiếu chuyển đổi	1.935.667.749	1.857.315.578
		Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	397.568.462	397.568.462
		Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả	56.958.904	47.313.828
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Cổ đông	Trái phiếu chuyển đổi	175.969.796	168.846.871
		Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	36.142.587	36.142.587
		Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả	5.178.082	4.301.257

26. Thù lao của Ban Giám đốc

Trong năm, thù lao nhận được của thành viên Ban Giám đốc như sau:

	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2021 VND	Năm kết thúc 31 tháng 12 năm 2020 VND
Lương và các khoản phúc lợi khác	278.880.000	137.410.000

27. Cam kết

Công ty cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31 tháng 12 năm 2021 VND	31 tháng 12 năm 2020 VND
Trong năm tới	144.000.000	108.000.000
Từ hai đến năm năm	108.000.000	-
	252.000.000	108.000.000

28. Số liệu tương ứng

Số liệu tương ứng được ghi nhận trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 là số liệu tương ứng với báo cáo năm hiện tại.

29. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty được trình bày trong Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 hoặc kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày.

30. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc phê duyệt để phát hành.



ĐANG TRỌNG KHANG

Giám đốc

Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

TRẦN THỊ LA
Kế toán trưởng



Grant Thornton

grantthornton.com.vn

© 2022 Grant Thornton (Vietnam) Ltd. All rights reserved.

grantthornton.com.vn

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one is entitled to rely on this information and no one should act on such information without appropriate professional advice obtained after a thorough examination of the particular situation.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton (Vietnam) Ltd is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate and another and are not liable for one another's acts or omissions.