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 31/12/2023

Tháng 02 năm 2024

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN
Ký ngày: 1/3/2024 16:03:27

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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. Hiện tại 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 ba vào ngày 14/09/2022.

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 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Phan Thị Kiều Oanh	Chủ tịch
Ông Đặng Trọng Khang	Thành viên
Ông Lê Hòa Lộc	Thành viên
Bà Trịnh Thị Hồng Diễm	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tường Vỹ	Thành viên

Ban Giám Đốc

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

Kế toán trưởng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này là Bà Mai Thị Lan.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 31/12/2023 kèm theo.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 31/12/2023, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 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 31/12/2023, 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,

M.S.D.N: 3700225 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN
TP. THỦ DẦU MỘT - T. BÌNH DƯƠNG

Đặng Trọng Khang
Giám đốc
Bình Dương, ngày 02 tháng 02 năm 2024

Số: 12 /2024/UHYHCM-BCKTĐL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 02/02/2024, trình bày từ trang 06 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 31/12/2023, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Minh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 0294-2023-112-1

Hà Thị Thanh Thúy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số: 4707-2024-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2023	Tại 01/01/2023 (Trình bày lại)
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**47.811.176.556**	**26.050.292.377**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**18.900.123.204**	**5.926.858.406**
Tiền	111		18.900.123.204	2.828.926.766
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.097.931.640
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6a**	**23.332.166.666**	**19.466.801.168**
Chứng khoán kinh doanh	121		26.578.053.210	21.222.918.254
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(3.245.886.544)	(1.756.117.086)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.543.886.684**	**621.632.802**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	330.475.000	505.110.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		205.000.000	100.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	4.800.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	208.411.684	16.522.302
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**35.000.002**	**35.000.001**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		35.000.002	35.000.001
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**36.385.533.314**	**38.027.933.318**
Bất động sản đầu tư	**230**	**10**	**33.885.533.314**	**35.527.933.318**
- Nguyên giá	*231*		*41.060.000.000*	*41.060.000.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(7.174.466.686)*	*(5.532.066.682)*
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6b**	**2.500.000.000**	**2.500.000.000**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.500.000.000	2.500.000.000
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**84.196.709.870**	**64.078.225.695**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 (Trình bày lại) VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**42.941.845.108**	**24.311.119.240**
Nợ ngắn hạn	**310**		**18.542.679.390**	**1.119.200.718**
Phải trả người bán ngắn hạn	311		6.565.625	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	558.552.716	322.405.607
Phải trả người lao động	314		106.180.000	53.090.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12	852.190.683	743.705.111
Phải trả ngắn hạn khác	319	13	17.019.190.366	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	-	-
Nợ dài hạn	**330**		**24.399.165.718**	**23.191.918.522**
Phải trả dài hạn khác	337	13	810.000.000	810.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	339	15	23.589.165.718	22.381.918.522
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**41.254.864.762**	**39.767.106.455**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**16**	**41.254.864.762**	**39.767.106.455**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		35.000.000.000	35.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*35.000.000.000*	*35.000.000.000*
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		4.373.253.084	4.373.253.084
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.881.611.678	393.853.371
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*393.853.371*	*11.618.611*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*1.487.758.307*	*382.234.760*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**84.196.709.870**	**64.078.225.695**

M.S.D.N: 3702592225 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN
TP. THỦ DẦU MỘT - T. BÌNH DƯƠNG

Đặng Trọng Khang	**Mai Thị Lan**	**Mai Thị Lan**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Bình Dương, ngày 02 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Trình bày lại) VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**17**	**3.192.326.145**	**3.337.886.487**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**3.192.326.145**	**3.337.886.487**
Giá vốn hàng bán	11	18	1.642.400.004	1.642.400.004
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**1.549.926.141**	**1.695.486.483**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	9.042.673.472	5.698.423.193
Chi phí tài chính	22	20	6.844.121.757	5.576.365.584
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*3.414.311.494*	*2.323.194.239*
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	1.584.032.489	1.155.651.280
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**2.164.445.367**	**661.892.812**
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32		92.500.000	31.871.368
Lợi nhuận khác	**40**		**(92.500.000)**	**(31.871.368)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**2.071.945.367**	**630.021.444**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	584.187.060	247.786.684
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**1.487.758.307**	**382.234.760**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**23**	**425,07**	**109,21**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**24**	**425,07**	**109,21**

M.S.D.N:3702592225-C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN ★ TP.THỦ DẦU MỘT-T.BÌNH DƯƠNG

Đặng Trọng Khang	**Mai Thị Lan**	**Mai Thị Lan**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Bình Dương, ngày 02 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	**2.071.945.367**	**630.021.444**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.642.400.004	1.642.400.004
Các khoản dự phòng	03	1.489.769.458	1.756.117.086
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(616.141.265)	(1.034.643.306)
Chi phí lãi vay	06	3.414.311.494	2.323.194.239
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	***08***	***8.002.285.058***	***5.317.089.467***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	69.579.980	(505.110.499)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	17.180.623.037	(111.572.670)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1)	-
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(5.355.134.956)	(19.850.182.477)
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.207.064.302)	(1.233.620.955)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(341.331.421)	(169.622.835)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***17.348.957.395***	***(16.553.019.969)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.300.000.000)	(5.900.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	500.000.000	5.900.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	5.051.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	424.307.403	521.641.686
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(4.375.692.597)***	***4.072.641.686***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	119.860.290.410	18.437.747.168
Tiền trả nợ gốc vay	34	(119.860.290.410)	(18.437.747.168)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**12.973.264.798**	**(12.480.378.283)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5.926.858.406**	**18.407.236.689**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**18.900.123.204**	**5.926.858.406**

Đặng Trọng Khang	**Mai Thị Lan**	**Mai Thị Lan**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Bình Dương, ngày 02 tháng 02 năm 2024

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. Hiện tại 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 ba vào ngày 14/09/2022.

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 35.000.000.000 đồng, chia thành 3.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 05 nhân viên (tại ngày 31/12/2022: 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, sàn giao dịch bất động sản; Trung gian trong việc mua hoặc bán, cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng; Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Xây dựng nhà để ở;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trừ hoạt động bến thủy nội địa);
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo bất động sản, quảng cáo du lịch;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

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 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán. Một số số liệu so sánh đã được trình bày lại như được nêu tại Thuyết minh số 25.6 của Thuyết minh Báo cáo tài chính.

2 KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN NĂM

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 31/12/2023.

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 31/12/2023 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 31/12/2022.

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 kỳ kế toán. 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 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 kỳ kế toán 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 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.

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 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ HAO MÒN (TIẾP)

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 kỳ, 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 kỳ (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.

4.7 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

4.8 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.

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 TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI (TIẾP)

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.

4.9 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

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 kỳ trước.

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

4.10 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

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

4.10 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

4.11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.12 BÊN LIÊN QUAN

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

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 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- 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 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Tiền mặt	44.344.821	53.564.781
Tiền gửi ngân hàng	1.474.978.383	2.024.901.985
Tiền đang chuyển	17.380.800.000	750.460.000
Các khoản tương đương tiền	-	3.097.931.640
Cộng	**18.900.123.204**	**5.926.858.406**

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 31/12/2023			Tại 01/01/2023		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
a. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**26.578.053.210**	**23.366.886.667**	**(3.245.886.544)**	**21.222.918.254**	**19.576.306.167**	**(1.756.117.086)**
- Chứng khoán kinh doanh	***26.578.053.210***	***23.366.886.667***	***(3.245.886.544)***	***21.222.918.254***	***19.576.306.167***	***(1.756.117.086)***
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	15.553.415.591	15.109.200.000	(444.215.591)	40.536.640	36.815.000	(3.721.640)
+ Công ty CP Nhựa Bao bì Vinh	2.630.350.120	1.832.798.000	(797.552.120)	2.590.910.000	1.991.850.000	(599.060.000)
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang	3.012.328.330	1.950.000.000	(1.062.328.331)	1.515.891.892	1.379.524.500	(136.367.392)
+ Công ty CP Đầu tư CFM	890.600.000	925.320.000	-	890.600.000	980.100.000	-
+ Công ty CP Gạch Ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân	447.864.013	396.440.000	(51.424.013)	618.964.015	572.220.000	(46.744.015)
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Viễn thông	245.245.156	241.098.667	(4.146.489)	245.245.156	191.146.667	(54.098.489)
+ 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 CP Vận tải và Xếp dỡ Hải An	-	-	-	8.029.239.473	7.411.050.000	(618.189.472)
+ Cty CP Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội	-	-	-	4.515.916.078	4.275.600.000	(240.316.078)
+ Công ty CP Tập đoàn Đạt Phương	-	-	-	1.482.620.000	1.425.000.000	(57.620.000)
+ Công ty CP Vận tải biển Việt Nam	-	-	-	1.150.000.000	1.170.000.000	-
+ Công ty CP Everpia	-	-	-	142.995.000	143.000.000	-
b. Đầu tư tài chính dài hạn	**2.500.000.000**	**2.500.000.000**	-	**2.500.000.000**	**2.500.000.000**	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***2.500.000.000***	***2.500.000.000***	-	***2.500.000.000***	***2.500.000.000***	-
+ Đầu tư vào đơn vị khác	2.500.000.000	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Nhân Trí Dũng (1)	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-
Công ty CP Sany Holding (2)	*500.000.000*	*500.000.000*	-	*500.000.000*	*500.000.000*	-
Công ty CP Nguyên Giác Holding (3)	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-
Cộng	**29.078.053.210**	**25.866.886.667**	**(3.245.886.544)**	**23.722.918.254**	**22.076.306.167**	**(1.756.117.086)**

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 31/12/2023, 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%.
(2) Tại ngày 31/12/2023, Công ty nắm giữ tổng số lượng cổ phiếu là 10.000 cổ phiếu, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 0,95%.
(3) Tại ngày 31/12/2023, 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%.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**330.475.000**	-	**505.110.500**	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Harmony	330.475.000	-	505.110.500	-
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	-	-	-	-

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	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	-	-	-	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan	**3.300.000.000**	-	-	-
- Bà Vũ Thị Anh	3.300.000.000	-	-	-

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**208.411.684**	-	**16.522.302**	-
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng, cho vay	208.356.164	-	16.522.302	-
- Phải thu khác	55.520	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**208.411.684**	-	**16.522.302**	-

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)

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2023	**41.060.000.000**	**41.060.000.000**
Tại 31/12/2023	**41.060.000.000**	**41.060.000.000**
HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại 01/01/2023	**(5.532.066.682)**	**(5.532.066.682)**
- Khấu hao trong năm	(1.642.400.004)	(1.642.400.004)
Tại 31/12/2023	**(7.174.466.686)**	**(7.174.466.686)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	**35.527.933.318**	**35.527.933.318**
Tại 31/12/2023	**33.885.533.314**	**33.885.533.314**

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại 01/01/2023 (Trình bày lại) VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	66.653.726	270.436.552	277.145.082	73.362.256
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	490.642.323	584.187.060	341.331.421	247.786.684
- Thuế thu nhập cá nhân	1.256.667	70.144.557	70.144.557	1.256.667
- Lệ phí môn bài, khoản phải nộp khác	-	4.885.000	4.885.000	-
Cộng	**558.552.716**	**929.653.169**	**693.506.060**	**322.405.607**

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**852.190.683**	**743.705.111**
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	626.547.937	626.547.941
- Chi phí khác	225.642.746	117.157.170
Dài hạn	-	-
Cộng	**852.190.683**	**743.705.111**

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)

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Ngắn hạn	**17.019.190.366**	-
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	17.019.190.366	-
Dài hạn	**810.000.000**	**810.000.000**
- Nhận ký quỹ, ký cược cho thuê căn hộ	810.000.000	810.000.000
Cộng	**17.829.190.366**	**810.000.000**

(*) Đây là khoản Công ty bán cho TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCBS") quyền được hưởng thụ giá trị tiền bán chứng khoán mà Công ty thực tế sẽ được nhận vào ngày 03/01/2024 đối với giao dịch bán chứng khoán của Công ty đã khớp lệnh thành công vào ngày 29/12/2023. VCBS thanh toán trước cho Công ty vào ngày 29/12/2023 và Công ty đã hoàn trả lại số tiền này cho VCBS khi nhận được tiền bán chứng khoán thực tế vào ngày 03/01/2024.

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2023		Trong năm		Tại 01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ (VND)
Vay ngắn hạn	-	-	**119.860.290.410**	**119.860.290.410**	-	-
- Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	-	-	119.820.290.410	119.820.290.410	-	-
- Ông Đặng Trọng Khang	-	-	40.000.000	40.000.000	-	-
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	-	-	**119.860.290.410**	**119.860.290.410**	-	-

(*) 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.

15. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	22.381.918.522	21.292.345.234
Tăng do phát hành	-	-
Tăng cấu phần nợ	1.207.247.196	1.089.573.288
Số dư cuối năm	23.589.165.718	22.381.918.522

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)

15. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI (TIẾP)

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 31/12/2022 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.
- 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.

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Chủ sở hữu	Tại 31/12/2023		Tại 01/01/2023	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Đặng Trọng Khang	6,80%	2.381.000.000	5,55%	1.941.000.000
Trịnh Thị Hồng Diễm	4,29%	1.500.000.000	4,29%	1.500.000.000
Vũ Hoàng Nguyên	3,29%	1.150.000.000	3,29%	1.150.000.000
Nguyễn Thanh Tường Vỹ	3,71%	1.300.000.000	3,71%	1.300.000.000
Nguyễn Thị Hạnh	4,29%	1.500.000.000	4,29%	1.500.000.000
Trịnh Văn Bình	4,57%	1.600.000.000	4,57%	1.600.000.000
Các cổ đông khác	73,05%	25.569.000.000	74,31%	26.009.000.000
Cộng	**100%**	**35.000.000.000**	**100%**	**35.000.000.000**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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	-	-
- Số vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	35.000.000.000	35.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

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)

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

16.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2023 Cổ phiếu	Tại 01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.500.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.500.000	3.500.000
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*3.500.000*	*3.500.000*
+ *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.500.000	3.500.000
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*3.500.000*	*3.500.000*
+ *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

16.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quyền chọn chuyển đổi VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại 01/01/2022	**35.000.000.000**	**4.373.253.084**	**11.618.611**	**39.384.871.695**
- Lợi nhuận trong năm	-	-	382.234.760	382.234.760
Tại 31/12/2022	**35.000.000.000**	**4.373.253.084**	**393.853.371**	**39.767.106.455**
Tại 01/01/2023(Trình l	**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**

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng doanh thu	**3.192.326.145**	**3.337.886.487**
- Doanh thu dịch vụ cho thuê căn hộ	3.192.326.145	3.337.886.487
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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**

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. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	8.426.532.207	4.663.779.887
Lãi bán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	551.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	415.555.880	419.119.306
Cổ tức, lợi nhuận được chia	200.585.385	64.524.000
Cộng	**9.042.673.472**	**5.698.423.193**

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	1.209.999.996	1.209.999.996
Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	1.207.247.196	1.089.573.288
Chi phí lưu ký trái phiếu	69.999.999	70.000.001
Chi phí lãi vay	997.064.302	23.620.955
Chi phí/Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	1.870.040.806	1.427.054.258
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.489.769.458	1.756.117.086
Cộng	**6.844.121.757**	**5.576.365.584**

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	879.516.668	746.599.315
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	16.816.423	15.704.800
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	682.125.324	301.333.665
Chi phí bằng tiền khác	2.574.074	89.013.500
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
Cộng	**1.584.032.489**	**1.155.651.280**

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)

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.071.945.367**	**630.021.444**
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán trước thuế	**848.989.934**	**608.911.976**
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế	1.049.575.319	673.435.976
+ Các khoản chi phí không được trừ	*92.500.000*	*31.871.368*
+ Chi phí lãi vay không được trừ	*957.075.319*	*641.564.608*
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế	(200.585.385)	(64.524.000)
+ Cổ tức lợi nhuận được chia	*(200.585.385)*	*(64.524.000)*
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	**2.920.935.301**	**1.238.933.420**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**584.187.060**	**247.786.684**

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (VND)	**1.487.758.307**	**382.234.760**
Số điều chỉnh tăng (VND)	-	-
Số điều chỉnh giảm (VND)	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**1.487.758.307**	**382.234.760**
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	3.500.000	3.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**425,07**	**109,21**

24. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

25. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

25.1 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ với các bên liên quan

- Ông Đặng Trọng Khang	Cổ đông kiêm Giám đốc
- Bà Phan Thị Kiều Oanh	Cổ đông Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Giám đốc
- Bà Vũ Thị Anh	Vợ của Giám đốc
- Công ty CP 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 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang

25. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

25.1 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Đặng Trọng Khang		
- Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	79.817.957	35.700.794
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	80.000.001	34.465.753
- Công ty vay Ông Đặng Trọng Khang	40.000.000	-
- Công ty thanh toán tiền vay Ông Đặng Trọng Khang	40.000.000	-
Bà Phan Thị Kiều Oanh		
- Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	29.840.749	51.329.979
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	30.000.000	60.356.165
Bà Vũ Thị Anh		
- Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	29.840.749	51.329.979
- Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	30.000.000	60.356.165
- Công ty cho Bà Vũ Thị Anh vay	3.300.000.000	5.900.000.000
- Công ty thu lại khoản cho Bà Vũ Thị Anh vay	-	5.900.000.000
- Lãi cho vay	178.767.123	35.561.644
- Công ty thu lãi cho Bà Vũ Thị Anh vay	-	35.561.644

Số dư với các bên liên quan	Tại 31/12/2023 VND	Tại 01/01/2023 VND
Ông Đặng Trọng Khang		
- Trái phiếu chuyển đổi	1.559.614.262	1.479.796.266
- Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	289.140.700	289.140.700
- Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả	41.424.658	41.424.658
Bà Phan Thị Kiều Oanh		
- Trái phiếu chuyển đổi	584.855.348	554.923.600
- Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	108.427.762	108.427.762
- Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả	15.534.247	15.534.247
Bà Vũ Thị Anh		
- Trái phiếu chuyển đổi	584.855.348	554.923.600
- Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	108.427.762	108.427.762
- Cho vay	3.300.000.000	-
- Lãi cho vay dự thu	178.767.123	-

Thu nhập của Ban Giám đốc	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Lương và các khoản phúc lợi khác	266.280.000	277.974.200

25. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

25.2 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.

25.3 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.

25.4 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.

25.5 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.

25.6 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu so sánh đã được trình bày lại do trong năm Công ty điều chỉnh lại số thuế TNDN hiện hành của năm 2022 do sai sót, chi tiết như sau:

				Tại 31/12/2022
Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	**Mã số**	**Số kiểm toán** **VND**	**Số điều chỉnh hồi tố Tăng(+)/ Giảm(-)** **VND**	**Số sau điều chỉnh** **VND**
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	412.007.342	(89.601.735)	322.405.607
LNST chưa phân phối năm nay	421b	292.633.025	89.601.735	382.234.760
				Năm 2022
Chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	**Mã số**	**Số kiểm toán** **VND**	**Số điều chỉnh hồi tố Tăng(+)/ Giảm(-)** **VND**	**Số sau điều chỉnh** **VND**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	337.388.419	(89.601.735)	247.786.684
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	292.633.025	89.601.735	382.234.760
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	83,61	26	109,21
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	83,61	26	109,21

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)

Đặng Trọng Khang	**Mai Thị Lan**	**Mai Thị Lan**
Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

Bình Dương, ngày 02 tháng 02 năm 2024

-Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN
-Ký ngày: 02/02/2024 16:59:16 (Asia/Ho_Chi_Minh)