

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**



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

*(Giấy đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương
cấp lần đầu ngày 16/8/2017, thay đổi lần thứ 4 ngày 30/09/2024)*

Địa chỉ trụ sở chính : Số 28 đường số 5, Khu phố 3, Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ
Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Số điện thoại : 0938.090.579

Email : minhbaotinvn@gmail.com

Website : minhbaotin.com

Vốn điều lệ đã góp : 38.000.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ đồng)

Phụ trách Công bố thông tin:

Họ tên : Đặng Trọng Khang

Chức vụ : Giám đốc

Số điện thoại : 0938.090.579

MỤC LỤC

I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN.....	3
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	3
1.1 Giới thiệu chung.....	3
1.2 Thông tin về chứng khoán đăng ký giao dịch.....	4
1.3 Quá trình hình thành và phát triển:	5
1.4 Quá trình tăng vốn điều lệ:	6
1.5 Ngày Công ty đáp ứng điều kiện công ty đại chúng: 20/05/2021.	9
1.6 Thông tin về cơ cấu cổ đông tại ngày Công ty đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng (20/05/2021) bao gồm:.....	9
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Công ty.....	9
3. Cơ cấu cổ đông.....	11
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty:	12
5. Hoạt động kinh doanh:	12
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm gần nhất.....	17
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	18
8. Chính sách đối với người lao động.....	21
9. Chính sách cổ tức.....	21
10. Tình hình tài chính.....	23
10.1 Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định:	23
10.2 Tình hình công nợ phải thu.....	23
10.3 Chứng khoán kinh doanh.....	24
10.4 Tình hình đầu tư tài chính dài hạn	25
10.5 Tình hình công nợ phải trả.....	26
10.6 Vay và nợ tài chính.....	26
11. Tình hình tài sản.....	28
11.1 Tình hình tài sản tại ngày 31/12/2023:.....	28
11.2 Tình hình tài sản tại ngày 31/12/2024:.....	28
11.3 Tình hình bất động sản Công ty đang quản lý, sử dụng:	28
12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:.....	29
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty đại chúng:	30
Không có.....	30

14. Thông tin về việc phát hành trái phiếu chuyển đổi của Công ty.....	30
15. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh:.....	32
15.1 Chiến lược phát triển:	32
15.2 Định hướng phát triển:	33
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty (nếu có)	34
II. QUẢN TRỊ CÔNG TY	34
1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị.....	34
2. Ban kiểm soát.....	41
3. Ban Giám đốc.....	43
4. Kế hoạch tăng cường quản trị:.....	45
5. Danh sách người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ:	46
6. Thống kê các giao dịch giữa Công ty với người có liên quan theo quy định:.....	55
PHỤ LỤC	57

I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN.
- Tên Tiếng Anh: Minh Bao Tin Real Estate Services Joint Stock Company.
- Tên viết tắt: Minh Bao Tin JSC.
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín.
- Trụ sở: Số 28 đường số 5, Khu phố 3, Phường Phú Lợi, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại: 0938.090.579.
- Website: <https://minhbaotin.com/>.
- Giấy phép thành lập: Giấy đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 16/8/2017, thay đổi lần thứ 4 ngày 30/09/2024.
- Vốn điều lệ đăng ký: 38.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ đồng chẵn).
- Vốn điều lệ thực góp: 38.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ đồng chẵn).
- Logo công ty:



- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Trọng Khang – Chức danh: Giám đốc.
- Ngày trở thành công ty đại chúng: 21/09/2023 (Theo Công văn số 6337/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào ngày 21/09/2023).
- Ngành nghề kinh doanh:

STT	TÊN NGÀNH	MÃ NGÀNH
1	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
2	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu	8299

3	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (trừ tư vấn pháp lý)	6619
4	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	6820
5	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn pháp lý)	7020
6	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở; Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở; Kinh doanh bất động sản khác	6810 (Chính)
7	Quảng cáo Chi tiết: Quảng cáo bất động sản, quảng cáo du lịch.	7310
8	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
9	Xây dựng nhà để ở	4101
10	Phá dỡ	4311
11	Chuẩn bị mặt bằng	4312
12	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trừ hoạt động bên thủy nội địa)	4663

1.2 Thông tin về chứng khoán đăng ký giao dịch

- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín.
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
- Mã chứng khoán: MBT.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số chứng khoán đăng ký giao dịch theo mệnh giá: 3.800.000 cổ phiếu.
- Giá trị cổ phiếu đăng ký giao dịch theo mệnh giá: 38.000.000.000 VND.
- Tỷ lệ số cổ phần đăng ký giao dịch trên tổng số cp đã phát hành: 100%.
- Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Công ty: 0 cổ phiếu.

- Giới hạn tỷ lệ nắm giữ của Nhà đầu tư nước ngoài: 0%.

1.3 Quá trình hình thành và phát triển:

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

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

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

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

Năm 2019, Công ty tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư bằng việc mua thêm tài sản tại Chung cư Orient (331 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM) và nhanh chóng cho thuê thành công với mức lợi suất cao, đánh dấu bước tiến quan trọng trong chiến lược phát triển tại TP.HCM.

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

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

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

Ngày 20/05/2021, Công ty chính thức đáp ứng đầy đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Công văn số 6337/UBCK-GSĐC ngày 21/09/2023.

Năm 2024, Công ty đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi của lô trái phiếu chuyển đổi được phát hành năm 2020. Đồng thời, 30 trái phiếu chuyển đổi (mệnh giá 200 triệu đồng/trái phiếu)

đã được chuyển đổi thành 300.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín, nâng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 38 tỷ đồng.

1.4 Quá trình tăng vốn điều lệ:

Đơn vị: tỷ đồng

Lần	Thời gian thực hiện	VĐL tăng thêm	VĐL sau khi góp/tăng	Hình thức góp vốn/tăng vốn	Cơ sở pháp lý
1	16/8/2017	Thành lập Công ty	1	Góp vốn thành lập công ty trách nhiệm hữu hạn 2 thành viên trở lên (Công ty TNHH Tư vấn Minh Bảo Tín), trong đó: 1. Đặng Trọng Khang: góp 40% 2. Phan Thị Kiều Oanh: góp 20% 3. Nguyễn Thị Thùy Dương: góp 20% 4. Lê Ngọc Vĩnh Kim: góp 20% <i>Hình thức góp vốn: bằng Tiền</i>	- Biên bản thỏa thuận góp vốn đầu tư ngày 10/8/2017. - Giấy ĐKKD số 3702592225 do Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/08/2017.
2	22/8/2018	34	35	Chuyển đổi Công ty TNHH 2 thành viên trở lên thành Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín, kết hợp tăng vốn điều lệ, cụ thể: - Nguyễn Thị Thùy Dương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp (tương ứng 20%) cho ông Đặng Trọng Khang - Đặng Trọng Khang góp thêm 34 tỷ đồng để tăng vốn điều lệ (các thành viên góp vốn còn lại không bổ sung thêm vốn góp) <i>Hình thức góp vốn: bằng tiền</i>	- Biên bản họp HĐQT số 01/BB ngày 21/08/2018. - Quyết định của HĐQT số 01/QĐ ngày 21/08/2018. - Biên bản thỏa thuận góp vốn đầu tư ngày 21/08/2018 giữa các thành viên góp vốn. - Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/HĐCN ngày 21/8/2018.

				Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư chứng khoán; mua căn hộ, bất động sản cho thuê. (*)	- Giấy ĐKKD số 3702592225 do Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/08/2018. - Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 01/07/2022.
3	30/09/2024	3	38	<p>Ngày 25/06/2020, Công ty đã phát hành thành công trái phiếu chuyển đổi MBT062024.</p> <p>Ngày 25/06/2024, Công ty đáo hạn trái phiếu chuyển đổi. Trong đó có 20 Trái chủ lựa chọn phương án chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tương ứng với 20 trái phiếu với tổng giá trị là 6.000.000.000 đồng. Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10.000. Giá chuyển đổi: 20.000 đồng/cổ phiếu. Số cổ phiếu đã phát hành: 300.000 cổ phiếu, mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng với 100% tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành. Nâng Vốn điều lệ của Công ty lên 38.000.000.0000 đồng.</p>	<p>- Giấy ĐKKD số 3702592225 do Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/9/2024.</p> <p>- CV số 4984/UBCK-QLCB V/v tài liệu báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của MBT.</p>

(*) Chi tiết việc sử dụng vốn như sau:

STT	Phương án sử dụng	Số tiền (tỷ đồng)	Tài liệu liên quan
1	Đầu tư chứng	34	- Nộp tiền vào tài khoản chứng khoán: 2.000.000.000 đồng

khoán, mua căn hộ, bất động sản cho thuê	<p>- Chuyển tiền mua căn B155, Lô B Làng chuyên gia Oasis 1, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương: 4.000.000.000 đồng.**)</p> <p>- Mở tài khoản tiết kiệm: 29.000.000.000 đồng (UNC số 0000260, 0000258, 0000256 ngày 30/10/2018). Sau khi tất toán các khoản tiết kiệm nêu trên, số tiền 29 tỷ đồng được sử dụng để mua Căn hộ số 2.01 Khu thương mại và văn phòng, chung cư dịch vụ Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.</p>
--	--

(**) Ngày 31/3/2020, Công ty đã chuyển nhượng tài sản là căn B155, Lô B Làng chuyên gia Oasis 1, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với giá trị 4.300.000.000 đồng.

Rà soát tính tuân thủ quy định pháp luật trong việc góp vốn thành lập và tăng vốn điều lệ:

Khi rà soát lại các thủ tục đăng ký, thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, Công ty đã phát hiện một số vấn đề liên quan đến thủ tục hành chính trong quá trình tăng vốn điều lệ và đã phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương để hoàn thiện nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

• **Lần góp vốn thành lập Công ty:**

- Công ty được Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3702592225 ngày 16/08/2017. Ngày 21/8/2017, các thành viên góp vốn đã hoàn tất việc nộp tiền góp vốn, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

• **Lần tăng vốn từ 1 tỷ đồng lên 35 tỷ đồng:**

- Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 22/8/2018, số vốn điều lệ là 35 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến ngày 26/10/2018, Công ty mới góp đủ số vốn 35 tỷ đồng. Như vậy, trong đợt tăng vốn điều lệ năm 2018, Công ty chưa tuân thủ quy định Khoản 4 Điều 122 Luật Doanh nghiệp 2014.

- Sau khi phối hợp giải trình với Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương, đến ngày 17/3/2022, Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương đã có Quyết định số 101/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín do kê khai không trung thực, không chính xác nội dung hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và đã xử phạt hành chính với số tiền 25 triệu đồng.

- Ngày 18/3/2018, Công ty đã nộp phạt đầy đủ vào Kho bạc Nhà nước Bình Dương và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nêu trên.

• **Lần tăng vốn từ 35 tỷ đồng lên 38 tỷ đồng:**

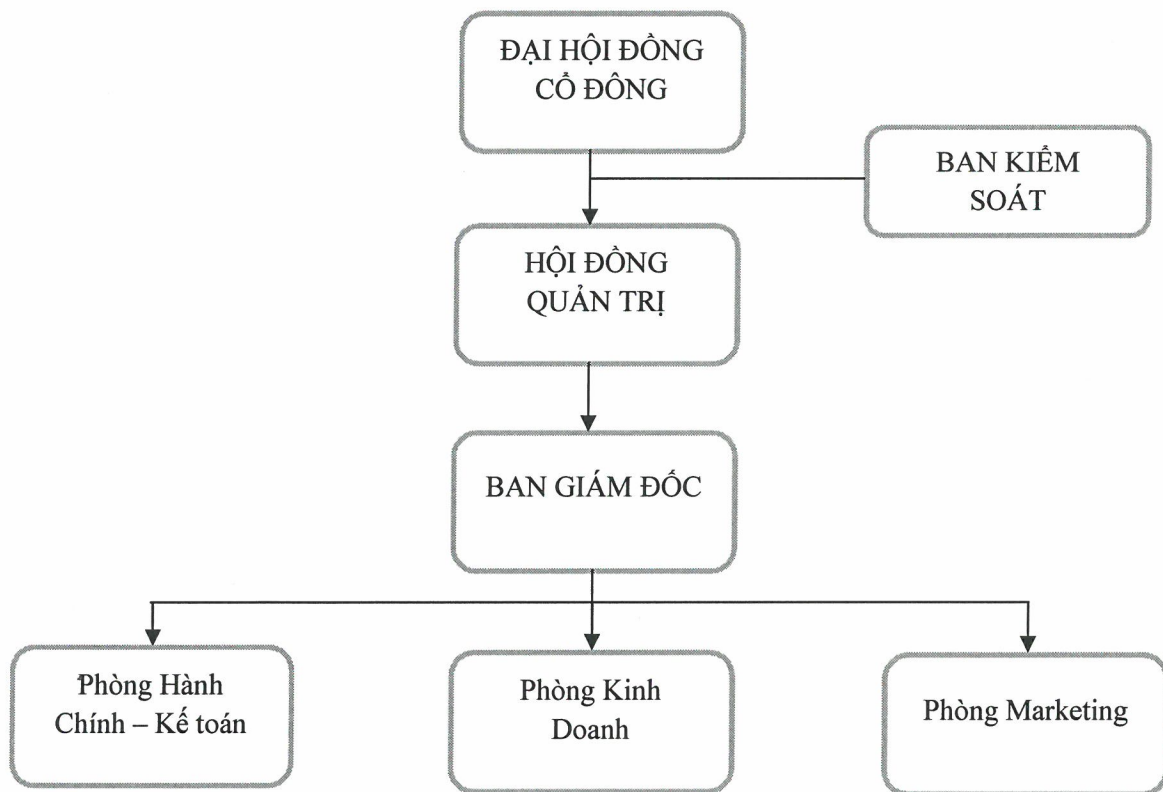
- Công ty thực hiện việc tăng vốn từ 35 tỷ đồng lên 38 tỷ đồng thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Đợt tăng vốn đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận tại Văn bản số 4984/UBCK-QLCB ngày 07/8/2024 về tài liệu báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của MBT. Công ty cũng đã được Sở KH&ĐT tỉnh Bình Dương cấp thay đổi đăng ký kinh doanh lần 4 ngày 30/09/2024.

1.5 Ngày Công ty đáp ứng điều kiện công ty đại chúng: 20/05/2021.

1.6 Thông tin về cơ cấu cổ đông tại ngày Công ty đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng (20/05/2021) bao gồm:

- Số lượng cổ đông không phải là cổ đông lớn: 107 cổ đông.
- Tổng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông không phải là cổ đông lớn: 3.261.900 cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ 93,20%.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Công ty



Chức năng và nhiệm vụ:

❖ **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong

thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị:**

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

❖ **Ban Kiểm soát:**

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

❖ **Ban Giám đốc:**

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

❖ **Phòng Hành chính – Kế toán**

Nghiên cứu, xây dựng và đề xuất cơ cấu tổ chức và hoạt động của Công ty đảm bảo gọn nhẹ, năng động, hiệu quả, phù hợp với lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Tham mưu, giúp việc cho Giám đốc trong lĩnh vực quản trị nguồn nhân lực, quản trị hành chính, an toàn lao động, đối ngoại, pháp chế và các tổ chức đoàn thể, hạ tầng; Xây dựng hệ thống kế toán của doanh nghiệp; Quản lý chi phí đầu vào đầu ra, quản lý doanh thu, công nợ, các hợp đồng...; Nắm bắt tình hình tài chính và tham mưu kịp thời cho ban lãnh đạo trong việc đưa ra quyết định.

❖ **Phòng Marketing:**

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

❖ **Phòng Kinh doanh:**

Xây dựng kế hoạch kinh doanh theo tháng, quý năm; Tìm kiếm khách hàng, giới thiệu các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp; Đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp;

Báo cáo thường xuyên về tình hình thực tế, những phương án thay thế và cách hợp tác với khách hàng.

3. Cơ cấu cổ đông

❖ Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 04/10/2024:

STT	Cổ đông	Số lượng	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (Đồng)	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài	127	3.800.000	38.000.000.000	100%
1	Trong nước	127	3.800.000	38.000.000.000	100%
1.1	Nhà nước	-	-	-	-
1.2	Tổ chức	-	-	-	-
1.3	Cá nhân	127	3.800.000	38.000.000.000	100%
2	Nước ngoài	-	-	-	0%
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-	0%
2.2	Cá nhân	-	-	-	0%
	Tổng cộng	127	3.800.000	38.000.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác	127	3.800.000	38.000.000.000	100%
1	Cổ đông lớn	1	238.100	2.381.000.000	6,27%
2	Cổ đông khác	126	3.561.900	35.619.000.000	93,73%
	Tổng cộng	127	3.800.000	38.000.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 04/10/2024 Công ty do VSDC cung cấp

❖ Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 04/10/2024:

STT	Cổ đông	CMND	Địa chỉ	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ
1	Đặng Trọng Khang	072087000365 do Cục trưởng Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 31/10/2017	Số 220 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu 2, phường Phú Cường, Thành phố Thủ	238.100	6,27%

			Dầu Một, Tỉnh Bình Dương		
--	--	--	--------------------------	--	--

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 04/10/2024 Công ty do VSDC cung cấp

❖ **Danh sách cổ đông sáng lập:**

Công ty được chuyển đổi từ công ty trách nhiệm hữu hạn thành công ty cổ phần từ ngày 22/08/2018, do vậy tính đến thời điểm hiện tại, thời gian hạn chế chuyển nhượng cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết.

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty:

Không có

5. Hoạt động kinh doanh:

Theo Giấy đăng ký doanh nghiệp số 3702592225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp thay đổi lần 04 ngày 30/09/2024, lĩnh vực 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 (Chi tiết: Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở; Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở; Kinh doanh bất động sản khác).

Dịch vụ chính mang lại doanh thu thuần hàng năm cho Công ty là dịch vụ cho thuê căn hộ tại các địa chỉ:

+ Sàn văn phòng 2.01 tại Tòa nhà Orient Apartment, 331 Bến Vân Đồn, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.038,88 m². Giá cho thuê:

- Từ ngày 08/03/2019 - 07/03/2022: 250.000.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 08/03/2022-07/03/2025: 277.778.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 08/03/2025-07/03/2027: 305.556.000 đồng/tháng.

+ Sàn văn phòng 1.05 tại Tòa nhà Orient Apartment, 331 Bến Vân Đồn, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 210,17 m². Giá cho thuê:

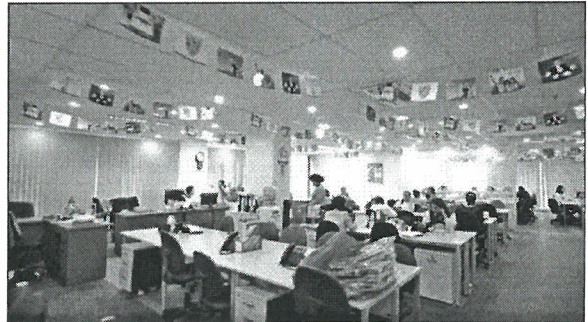
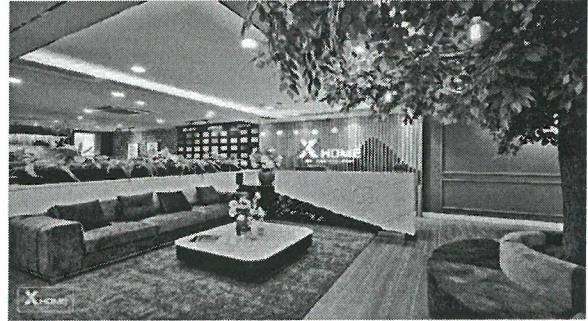
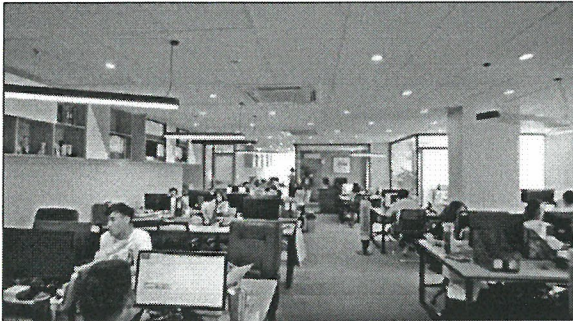
- Từ ngày 10/11/2020 - 07/03/2022: 48.329.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 08/03/2022 - 07/03/2025: 52.697.000 đồng/tháng;
- Từ ngày 08/03/2025-07/03/2027: 57.971.000 đồng/tháng.

Tổng diện tích cho thuê là 1.294,05 m², tỷ lệ lấp đầy là 100%. Công ty cho đối tác là Công ty Cổ phần Đầu tư Harmony World (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Welands) thuê để thực hiện việc cho thuê lại các sàn văn phòng phục vụ cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Thời

gian cho thuê theo thỏa thuận đến tháng 03/2027. Sau khi hết thời hạn cho thuê, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục gia hạn hợp đồng tùy thuộc vào tình hình thực tế tại thời điểm gia hạn.

Hình ảnh một số bất động sản cho thuê:

Căn 1.05 và căn 2.01 CC Orient, 331 Bến Vân Đồn, Quận 4, Tp. HCM



❖ Chi tiết doanh thu, chi phí, lợi nhuận như sau:

➤ Doanh thu:

Đơn vị tính: đồng

TT	Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.192.326.145	26,09	3.441.545.463	41,45
	<i>Doanh thu dịch vụ cho thuê căn hộ</i>	<i>3.192.326.145</i>	<i>26,09</i>	<i>3.441.545.463</i>	<i>41,45</i>
2	Doanh thu hoạt động tài chính	9.042.673.472	73,91	4.860.384.167	58,55
	<i>Lãi bán chứng khoán kinh doanh</i>	<i>8.627.117.592</i>	<i>70,51</i>	<i>1.563.047.854</i>	<i>18,83</i>
	<i>Lãi tiền cho vay</i>	<i>307.769.395</i>	<i>2,52</i>	<i>293.495.890</i>	<i>3,54</i>
	<i>Lãi tiền gửi</i>	<i>107.786.485</i>	<i>0,88</i>	<i>3.840.423</i>	<i>0,05</i>
	<i>Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác</i>	-	-	<i>3.000.000.000</i>	<i>36,14</i>
3	Thu nhập khác	-	-	1.750	-
	Tổng cộng	12.234.999.617	100	8.301.931.380	100

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

Doanh thu thuần năm 2024 của Công ty đạt 3,44 tỷ đồng, cao hơn 249 triệu đồng so với năm 2023, tương ứng tăng 7,81%.

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2024 của Công ty đạt 4,86 tỷ đồng, thấp hơn 4,18 tỷ đồng so với năm 2023, tương ứng giảm 46,25%. Nguyên nhân do năm 2024, Công ty đã cơ cấu giảm danh mục đầu tư chứng khoán (giá trị danh mục đầu tư chứng khoán tại thời điểm 31/12/2024 giảm còn 10,77 tỷ đồng so với mức 26,58 tỷ đồng tại thời điểm 01/01/2024). Theo đó, lãi bán chứng khoán kinh doanh giảm mạnh, từ 8,42 tỷ đồng năm 2023 xuống còn 1,12 tỷ đồng năm 2024, tương ứng giảm 86,7%. Trong năm 2024, Công ty chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sany Holding với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng và ghi nhận khoản lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư là 3.000.000.000 đồng.

Danh mục chứng khoán kinh doanh của Công ty chủ yếu là các cổ phiếu đã niêm yết, giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung. Tại thời điểm cuối năm 2024, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng theo quy định đối với các danh mục chứng khoán bị giảm giá so với giá gốc.

➤ Chi phí:

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (CP/DTT)	Giá trị	Tỷ trọng (CP/DTT)
Chi phí giá vốn hàng bán	1.642.400.004	51,45%	1.642.400.004	47,72%
Chi phí bán hàng	-	0,00%	20.618.182	0,60%
Chi phí QLDN (*)	1.584.032.489	49,62%	1.846.725.257	53,66%
Chi phí tài chính (**)	6.844.121.757	214,39%	4.262.427.767	123,85%
	10.070.554.250	315%	7.751.553.028	225%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

Chi phí giá vốn đối với hoạt động cho thuê văn phòng của Công ty là chi phí khấu hao căn hộ cho thuê, chiếm tỷ trọng bình quân khoảng gần 50% so với doanh thu thuần qua các năm.

(*) Chi phí quản lý doanh nghiệp:

Khoản mục	Năm 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Chi phí nhân viên quản lý	879.516.668	1.041.485.133	18,42%
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	16.816.423	62.549.077	271,95%
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	682.125.324	629.681.958	-7,69%
Chi phí bằng tiền khác	2.574.074	110.009.089	4.173,73%
Tổng cộng	1.584.032.489	1.846.725.257	16,58%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn so với doanh thu thuần, bình quân khoảng 50% qua các năm, trong đó chủ yếu là chi phí nhân viên quản lý và chi phí dịch vụ mua ngoài. Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2024 tăng 16,58% so với năm 2023 chủ yếu do tăng chi phí nhân viên quản lý.

() Chi phí tài chính:**

Khoản mục	Năm 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Chi phí lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi	1.209.999.996	583.452.063	-51,78%
Chi phí bổ sung cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi	1.207.247.196	610.834.282	-49,40%
Chi phí lưu ký chứng khoán	69.999.999	42.366.172	-39,48%
Chi phí lãi vay	997.064.302	441.369.688	-55,73%
Phí giao dịch/Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.870.040.806	2.930.922.167	56,73%
Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác	-	860.218	-
(Hoàn nhập)/trích dự phòng giảm giá chứng khoán	1.489.769.458	(347.376.823)	-
Tổng cộng	6.844.121.757	4.262.427.767	-37,72%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

Chi phí tài chính năm 2024 của Công ty là 4,26 tỷ đồng, giảm 37,72% so 2023. Nguyên nhân giảm chủ yếu do giảm chi phí lãi coupon và chi phí bổ sung cấu phần nợ liên quan đến trái phiếu chuyển đổi (do trái phiếu chuyển đổi đáo hạn ngày 25/6/2024).

➤ **Lợi nhuận:**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.549.926.141	1.799.145.459	16,08%
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	2.198.551.715	597.956.400	-72,80%
Lợi nhuận khác	(92.500.000)	(4.278.222)	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

Lợi nhuận gộp năm 2024 tăng 249 triệu đồng so với năm 2023, tương ứng với mức tăng doanh thu thuần của Công ty do chi phí giá vốn hàng bán không thay đổi.

Trong năm 2024, mặc dù Công ty ghi nhận khoản doanh thu hoạt động tài chính từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác (chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sany Holding với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng và ghi nhận khoản lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư là 3.000.000.000 đồng) nhưng do giảm đầu tư chứng khoán nên Lợi nhuận từ hoạt động tài chính năm 2024 giảm 72,80% so với năm 2023.

❖ Danh mục một số Hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty:

TT	Số Hợp đồng	Thời gian ký kết	Dịch vụ	Khách Hàng/ Đối tác	Thời gian thực hiện	Giá trị	Mối quan hệ với người nội bộ
I. Hợp đồng đầu ra							
1	-	11/11/2021	Cho thuê Công trình 1.05 Chung cư Orient Apartment	CTCP Đầu tư Harmony World	11/11/2021 -07/03/2027	Theo đơn giá quy định tại Hợp đồng theo từng giai đoạn	Không
2	-	11/11/2021	Cho thuê Công trình 2.01 Chung cư Orient Apartment	CTCP Đầu tư Harmony World	11/11/2021 -07/03/2027	Theo đơn giá quy định tại Hợp đồng theo từng giai đoạn	Không
II. Hợp đồng đầu vào							
1	-	21/10/2024	Thuê nhà tại số A3, đường số 1A, khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, phường Phú Lợi, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Lê Hồng Sương	21/11/2024-20/11/2027	Theo đơn giá quy định tại Hợp đồng theo từng giai đoạn	Không

Nguồn: CTCP Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm gần nhất.

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	84.196.709.870	48.365.740.655	-42,56%
Vốn chủ sở hữu	41.254.864.762	45.946.038.708	11,37%
Doanh thu thuần	3.192.326.145	3.441.545.463	7,81%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.164.445.367	529.758.420	-75,52%
Lợi nhuận khác	(92.500.000)	(4.278.222)	-
Lợi nhuận trước thuế	2.071.945.367	525.480.198	-74,64%
Lợi nhuận sau thuế	1.487.758.307	441.173.946	-70,35%

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Giá trị sổ sách	11.787	12.091	2,58%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2024 giảm 35,831 tỷ so với ngày 31/12/2023, tương ứng giảm 42,56% (chủ yếu do công ty đã thanh toán 18,2 tỷ gốc và lãi trái phiếu phát hành, 17 tỷ thanh toán khoản phải trả cho Công ty TNHH Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam).

Doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp năm 2024 đạt lần lượt là 3,44 tỷ đồng và 1,80 tỷ đồng, tăng 249 triệu đồng so với năm 2023, tương ứng mức tăng 7,81% và 16,08%, nguyên nhân do tỷ lệ giảm giá cho thuê căn hộ trong năm 2024 thấp hơn so với năm 2023.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm từ 2,16 tỷ đồng năm 2023 xuống còn 529,76 triệu đồng năm 2024, nguyên nhân do năm 2024 lợi nhuận gộp chỉ tăng 249 triệu đồng nhưng lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính giảm 1,60 tỷ đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 262,70 triệu đồng. Điều này dẫn tới việc mặc dù doanh thu thuần năm 2024 tăng so với năm 2023 nhưng lợi nhuận trước thuế năm 2023 lại giảm từ 2,07 tỷ đồng xuống còn 525,48 triệu đồng năm 2024, tương ứng giảm 74,64%.

Ý kiến của Đơn vị kiểm toán – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đối với Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

a. Vị thế của Công ty trong ngành:

Công ty Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín được sáng lập dựa trên tâm huyết và định hướng chiến lược của tập thể Ban Lãnh đạo cùng những người đồng sáng lập. Với đội ngũ cán bộ, nhân viên trẻ trung, năng động và nhiệt huyết, Công ty không ngừng nỗ lực để vươn tới các mục tiêu lớn. Dù mới thành lập từ năm 2018, nhưng Minh Bảo Tín đã gặt hái những kết quả kinh doanh ấn tượng qua từng năm.

Năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc sở hữu Sàn văn phòng 2.01 tại tòa nhà Orient Apartment (331 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM) với diện tích 1.038 m², trị giá 29 tỷ đồng. Năm 2020, Công ty

tiếp tục thành công khi mua lại Sàn văn phòng 1.05 cùng tòa nhà, có diện tích 210,17 m², giá trị 12 tỷ đồng. Hiện nay, hai sàn văn phòng này đã được đưa vào khai thác cho thuê, mang lại nguồn thu nhập ổn định.

Với phương châm phát triển bền vững, Minh Bảo Tín luôn chú trọng tối ưu hóa chi phí và đẩy mạnh công tác đào tạo nhân sự cốt lõi cũng như lực lượng tiềm năng. Chính nội lực vững mạnh này là nền tảng quan trọng giúp Công ty tiếp tục khẳng định vị thế, đồng thời mở rộng danh mục bất động sản cho thuê trong giai đoạn 2025 – 2030, hướng tới mục tiêu xây dựng một thương hiệu uy tín và bền vững trên thị trường.

b. Triển vọng phát triển ngành:

Việt Nam đang bước vào giai đoạn phát triển đầy hứa hẹn, với nhiều yếu tố nội tại đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nói chung và thị trường bất động sản (BDS) cho thuê văn phòng nói riêng. Theo số liệu thống kê năm 2024, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam duy trì ở mức 7,1%. Các doanh nghiệp trong nước ngày càng chứng tỏ năng lực cạnh tranh cao, trong khi đội ngũ lao động trẻ, dồi dào luôn sẵn sàng tiếp cận những mô hình kinh doanh mới. Tất cả góp phần tạo nên một bức tranh nội tại vững vàng, đẩy mạnh đà mở rộng của thị trường văn phòng cho thuê.

Trước hết, động lực tăng trưởng nội tại được thể hiện qua sự phát triển mạnh mẽ của các doanh nghiệp nội địa. Rất nhiều công ty Việt Nam, từ lĩnh vực sản xuất, thương mại điện tử đến dịch vụ tài chính, đang nỗ lực mở rộng quy mô và khẳng định vị thế trong nước. Thị trường nội địa sôi động cũng là tiền đề giúp Việt Nam thu hút các nguồn vốn, không chỉ từ nước ngoài, mà còn từ chính doanh nhân trong nước. Theo các báo cáo của Savills và CBRE trong năm 2024, tỷ lệ lấp đầy tại nhiều tòa nhà văn phòng trung tâm vẫn duy trì trên 85%, phản ánh sức hấp dẫn của thị trường khi làn sóng doanh nghiệp nội muốn nâng tầm thương hiệu và chất lượng không gian làm việc.

Song hành với đó, hạ tầng giao thông và đô thị đang được nâng cấp mạnh mẽ ở khắp các địa phương. Tại TP.HCM, tuyến Metro số 1 dần hoàn thiện cùng quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm khiến khu vực này trở thành tâm điểm cho nhiều dự án văn phòng – thương mại, trong khi Hà Nội tiếp tục mở rộng đường vành đai, xây dựng các cây cầu mới để kết nối sang khu vực Long Biên. Chính sách đô thị hóa hiện đại và đa dạng phương thức di chuyển giúp doanh nghiệp tiết kiệm thời gian đi lại, nâng cao hiệu quả hoạt động. Đây cũng là minh chứng cho thấy nội lực phát triển của Việt Nam không ngừng được củng cố, tạo điểm tựa cho quá trình chuyển dịch thị trường BDS cho thuê văn phòng ra cả vùng ven, chứ không bó hẹp tại khu trung tâm truyền thống.

Mặt khác, không thể phủ nhận rằng yếu tố bên ngoài cũng góp phần không nhỏ vào sức bật của thị trường. Trong bối cảnh toàn cầu hóa, việc Việt Nam tham gia nhiều hiệp định thương mại tự do

(FTA) và có quan hệ rộng rãi với các đối tác quốc tế đã mở đường cho dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, lượng FDI năm 2024 vẫn duy trì đà tăng, và đạt mức giải ngân kỷ lục trên 25 tỷ USD, góp phần mở rộng quy mô các khu công nghiệp và trung tâm dịch vụ. Quyết định đầu tư của những tập đoàn công nghệ hàng đầu như Nvidia càng khẳng định vị thế của Việt Nam trên bản đồ kinh tế khu vực, qua đó kéo theo nhu cầu về văn phòng cho thuê chất lượng cao. Dù đây là tác nhân ngoại lực, nó cũng cho thấy thị trường nội địa Việt Nam đã sẵn sàng đón tiếp làn sóng dịch chuyển này, nhờ chính sách hấp dẫn và nền tảng nhân lực đủ khả năng đáp ứng yêu cầu từ các doanh nghiệp quốc tế.

Trong quá trình phát triển, mô hình văn phòng linh hoạt (co-working, serviced office) đang được nhiều công ty Việt Nam và cả doanh nghiệp nước ngoài ưa chuộng. Nhận thấy nhu cầu này, các tòa nhà văn phòng mới thường dành ra một phần diện tích để triển khai khu vực làm việc linh hoạt, tích hợp tiện ích để đáp ứng nhóm khách thuê muốn giảm rủi ro thuê dài hạn. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp cũng bắt đầu chú trọng đến môi trường làm việc xanh, an toàn và tiết kiệm năng lượng. Dù không phải mọi tòa nhà đều bắt buộc đáp ứng chuẩn “xanh” cao cấp, nhiều chủ đầu tư vẫn tiên phong triển khai giải pháp thiết kế nhằm hạn chế tiêu hao năng lượng, nâng cao chất lượng không khí và tạo môi trường chuyên nghiệp, lành mạnh.

Một lợi thế khác của Việt Nam là lực lượng lao động trẻ với tinh thần ham học hỏi và dễ dàng thích nghi trước những biến động kinh tế. Điều này giúp nhiều doanh nghiệp nội địa không ngừng nâng cao năng lực, sẵn sàng cạnh tranh với các tập đoàn quốc tế ngay trên “sân nhà”. Xu hướng thành lập công ty khởi nghiệp (startup) tiếp tục phát triển, đòi hỏi không gian làm việc linh hoạt, sáng tạo. Nhờ vào nhu cầu này, phân khúc văn phòng cho thuê có thêm động lực tăng trưởng nội tại, mở rộng phạm vi đối tượng khách hàng.

Tuy nhiên, trong giai đoạn phát triển, thị trường cũng đối mặt với một số thách thức như thủ tục pháp lý phức tạp, tình hình cạnh tranh trong khu vực và ảnh hưởng từ những biến động kinh tế thế giới. Dù vậy, nội lực vững chắc của Việt Nam sẽ là nhân tố then chốt giúp thị trường BĐS cho thuê văn phòng trụ vững và tiếp tục bứt phá. Chính phủ cũng đang đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, kích hoạt các nguồn tiền trong nền kinh tế, nâng cao tính minh bạch, đơn giản hóa quy trình cấp phép... nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nền kinh tế Việt Nam phát triển.

Nhìn về giai đoạn 2025 – 2030, bức tranh thị trường vẫn rất lạc quan. Các doanh nghiệp trong nước ngày càng khẳng định vị thế, nguồn vốn FDI từ bên ngoài cũng tiếp tục đổ vào, tạo nên sự kết hợp hài hòa giữa động lực nội tại và tác động ngoại lực. Việc tận dụng thế mạnh nội lực về hạ tầng, nguồn nhân lực và chính sách khuyến khích đầu tư, Việt Nam hoàn toàn có thể vươn lên trở thành

một trong những điểm đến hấp dẫn nhất khu vực dành cho doanh nghiệp, qua đó củng cố thêm tiềm năng sinh lời của lĩnh vực BĐS cho thuê văn phòng trong thập kỷ tới.

8. Chính sách đối với người lao động

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2024, tổng số CBCNV của Công ty là 6 người có trình độ Đại học và Thạc sĩ.

Công ty luôn quan tâm tới đời sống và môi trường làm việc cho người lao động. Bên cạnh các chế độ về bảo hiểm, an toàn lao động mà Bộ luật Lao động quy định, Công ty luôn đảm bảo các quyền lợi khác của người lao động để người lao động luôn an tâm gắn bó với Công ty.

- **Chính sách đào tạo:**

Đối với nhân viên mới và chưa thành thạo sẽ được Công ty hỗ trợ đào tạo nghề, kỹ năng trong công việc. Đối với CBCNV, Công ty thường xuyên mở các buổi tọa đàm trao đổi về các chủ đề trong lĩnh vực hoạt động, đào tạo kỹ năng mềm nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

- **Chính sách lương thưởng:**

Công ty đã xây dựng hệ thống thang bảng lương và ban hành các quy chế trả lương, trả thưởng linh hoạt theo hình thức chấm điểm hay dựa trên các yếu tố: Hiệu quả công việc và gắn liền với trách nhiệm của các cá nhân. Nguyên tắc này khắc phục được tình trạng phân phối bình quân, giúp đánh giá đúng mức độ đóng góp của từng vị trí công việc trong Công ty, gắn liền tiền lương với năng suất, chất lượng và hiệu quả của từng người, khuyến khích được nhân viên có cống hiến, tạo đà nâng cao hiệu suất làm việc.

Ngoài chế độ khen thưởng bằng tiền, Công ty còn khen thưởng dưới hình thức phúc lợi khác như tham quan du lịch trong và ngoài nước, để vừa động viên cán bộ công nhân viên, vừa tạo ra sự gắn bó của tập thể đội ngũ trong Công ty.

- **Mức lương bình quân:**

Mức lương bình quân CBCNV của Công ty trong năm 2023-2024 đạt: 10.639.916 đồng/người/tháng. Với việc mở rộng hoạt động kinh doanh trong những năm tới, Công ty tự tin sẽ dần cải thiện mức lương cho người lao động.

- **Chính sách phúc lợi khác:**

Công ty tổ chức tặng quà cho CBCNV vào những dịp Lễ, Tết, Ngày phụ nữ Việt Nam, Ngày Quốc tế Phụ nữ v.v...

9. Chính sách cổ tức

Hội đồng quản trị có trách nhiệm đề xuất mức cổ tức trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi

trả cho các cổ đông nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ phần phổ thông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Công ty.

Công ty sẽ trả cổ tức của cổ phần phổ thông khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

+ Đã trích lập các quỹ Công ty và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;

+ Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

Tình hình chi trả cổ tức của Công ty như sau:

STT	Hình thức trả cổ tức	Năm 2022 (%)	Năm 2023 (%) (Đã chi trả)	Năm 2024 (%) (Kế hoạch)
1	Bằng tiền mặt	0	5	2,8
2	Bằng cổ phiếu	0	0	0
	Tổng	0	5	2,8

Nguồn: CTCP Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

10. Tình hình tài chính

10.1 Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định:

✓ Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

✓ Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: 25 năm.

- Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (được sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016, thông tư số 28/2017/TT-BTC).

10.2 Tình hình công nợ phải thu

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.543.886.684	249.200.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	330.475.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	205.000.000	249.200.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.800.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	208.411.684	-
Các khoản phải thu dài hạn	-	90.000.000
Tổng	5.543.886.684	339.200.000

Nguồn: BCTC kiểm toán 2024 của Công ty



10.3 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

STT	Chứng khoán kinh doanh	Tại 01/01/2024			Tại 31/12/2024		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng
1	Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội	15.553.415.591	15.109.200.000	(444.215.591)	-	-	-
2	Công ty Cổ phần Nhựa Bao bì Vinh	2.630.350.120	1.832.798.000	(797.552.120)	2.581.181.390	1.660.000.000	(921.181.390)
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Văn Lang	3.012.328.330	1.950.000.000	(1.062.328.331)	3.012.328.330	1.099.999.999	(1.912.328.331)
4	CTCP Đầu tư CFM	890.600.000	925.320.000	-	890.600.000	890.600.000	-
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	-	-	-	1.893.000.000	1.863.000.000	(30.000.000)
6	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	-	-	-	991.160.000	991.160.000	-
7	Tổng Công ty cổ phần Vận tải Dầu khí	-	-	-	994.000.000	969.500.000	(24.500.000)
8	Công ty cổ phần Gạch Ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân	447.864.013	396.440.000	(51.424.013)	-	-	-
9	CTCP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Viễn thông	245.245.156	241.098.667	(4.146.489)	-	-	-
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An	3.798.250.000	2.912.030.000	(886.220.000)	-	-	-
11	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings	-	-	-	412.500.000	402.000.000	(10.500.000)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

10.4 Tình hình đầu tư tài chính dài hạn

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

Đơn vị tính: đồng

STT	Doanh nghiệp	Tại 01/01/2024			Tại 31/12/2024		
		Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng
1	CTCP Đầu tư Nhân Trí Dũng ⁽¹⁾	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
2	CTCP Sanny Holdings ⁽²⁾	500.000.000	500.000.000	-	-	-	-
3	CTCP Nguyên Giác Holdings ⁽³⁾	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	999.139.782	(860.218)
	Tổng cộng	2.500.000.000	2.500.000.000	-	2.000.000.000	1.999.139.782	(860.218)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

(1) Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ tổng số lượng cổ phiếu là 100.000 cổ phiếu, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 4,17%. Theo kết quả kinh doanh năm 2024, Công ty đang có lãi và lãi lũy kế nên không xem xét trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư này.

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

(3) Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ tổng số lượng cổ phiếu là 40.000 cổ phiếu, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 2%. Theo kết quả kinh doanh năm 2024 Công ty đang có lỗ và lỗ lũy kế nên đã được trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư này theo quy định.

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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VNĐ)	Ngành nghề kinh doanh	Giá trị đầu tư (VNĐ)
Công ty CP Đầu tư Nhân Trí Dũng	Số 13 đường C5 Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam	24.000.000.000	Thi công xây dựng, đầu tư bất động sản	1.000.000.000
Công ty CP Nguyên	Thôn Hoa Thám, Xã La Phù, Huyện Hoài	20.000.000.000	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức	1.000.000.000

Tên đơn vị	Địa chỉ	Vốn điều lệ (VNĐ)	Ngành nghề kinh doanh	Giá trị đầu tư (VNĐ)
Giác Holding	Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam		khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)	
Tổng				2.000.000.000

Nguồn: CTCP Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

10.5 Tình hình công nợ phải trả

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024
I. Nợ ngắn hạn	18.542.679.390	1.609.701.947
Phải trả người bán ngắn hạn	6.565.625	116.826.800
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	558.552.716	161.585.799
Phải trả người lao động	106.180.000	83.360.050
Chi phí phải trả ngắn hạn	852.190.683	151.118.604
Phải trả ngắn hạn khác	17.019.190.366	92.043.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	1.004.767.694
II. Nợ dài hạn	24.399.165.718	810.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
Phải trả dài hạn khác	810.000.000	810.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	23.589.165.718	-
Nợ phải trả	42.941.845.108	2.419.701.947

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

10.6 Vay và nợ tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	-	1.004.767.694
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
Tổng cộng	-	1.004.767.694

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

(*) 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. 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.

Các khoản nợ của Công ty đều được thanh toán đầy đủ trong các năm qua. Hiện nay, Công ty không có nợ quá hạn.

10.7 Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ NH)	Lần	2,58	8,54
- Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho)/Nợ NH	Lần	2,58	8,54
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số nợ/tổng tài sản	Lần	0,51	0,05
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	1,04	0,05
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho	Lần	-	-
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,04	0,05
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	46,60	12,82
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân	%	3,67	1,01
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,01	0,67
- Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	67,80	15,39

Nguồn: CTCP Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín

11. Tình hình tài sản

11.1 Tình hình tài sản tại ngày 31/12/2023:

- Tình hình bất động sản đầu tư *:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	GTCL	%GTCL/Nguyên Giá
Bất động sản đầu tư	41.060.000.000	33.885.533.314	82,53%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

11.2 Tình hình tài sản tại ngày 31/12/2024:

- Tình hình bất động sản đầu tư *:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Nguyên giá	GTCL	%GTCL/Nguyên Giá
Bất động sản đầu tư	41.060.000.000	32.243.133.310	78,53%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty

* Là quyền sở hữu căn hộ số 2.01 Khu thương mại và văn phòng, chung cư dịch vụ Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.083,88m² và quyền sở hữu căn hộ 1.05 Apartment số 331 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 210,17 m².

11.3 Tình hình bất động sản Công ty đang quản lý, sử dụng:

STT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng đất	Giấy tờ pháp lý
1	Căn hộ số 2.01 Khu thương mại và văn phòng, chung cư dịch vụ Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	1.083,88	Làm văn phòng cho thuê	Lâu dài	Nhận chuyển nhượng	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 450776 cấp ngày 29/11/2013, đăng ký biến động ngày 01/03/2019
2	Căn hộ số 1.05 Khu thương mại và văn phòng, chung cư dịch vụ Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn,	210,17	Làm văn phòng cho thuê	Lâu dài	Nhận chuyển nhượng	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 450777 cấp ngày 29/11/2013, đăng ký biến động ngày

STT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng đất	Giấy tờ pháp lý
	phường 1, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh					09/10/2020

12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế Hoạch Năm 2025	% Tăng/Giảm
1	Doanh thu thuần	3.441.545.463	5.800.000.000	68,5%
2	Lợi nhuận sau thuế	441.173.946	1.248.000.000	182,9%
3	Vốn điều lệ	38.000.000.000	38.000.000.000	-
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	12,8%	21,5%	8,7%
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH	1,0%	2,6%	1,6%
6	Tỷ lệ cổ tức	2,8%	-	-

Nguồn: Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024

Doanh thu thuần năm 2025 dự kiến phát sinh dựa trên các cơ sở sau:

- Hợp đồng cho thuê văn phòng tại Căn hộ số 2.01 và 1.05 Khu thương mại và văn phòng, chung cư dịch vụ Orient Apartment, số 331 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh với giá thuê bình quân khoảng 334.000.000 đồng/tháng, tương ứng với 4.000.000.000 đồng/năm.

- Mảng thuê và cho thuê lại dự kiến đóng góp 1.800.000.000 đồng doanh thu trong năm 2025.

(Kế hoạch trên chưa bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính do thị trường biến động, khó dự báo trước).

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 dự kiến thu được dựa trên các cơ sở sau:

Để đạt được kế hoạch doanh thu thuần và duy trì tăng trưởng lợi nhuận trong năm 2025, Công ty thực hiện các giải pháp như sau:

❖ *Giải pháp thị trường, khách hàng:*

Thực hiện các hoạt động phân tích hiệu quả hoạt động kinh doanh, phương thức tiếp cận nguồn căn hộ và khách hàng thuê căn hộ, đẩy mạnh quảng bá truyền thông đến đối tượng khách hàng mục tiêu. Duy trì quản lý thực hiện mục tiêu theo kế hoạch và định hướng phát triển của ngành.

❖ **Giải pháp cải tiến tiền lương:**

Tiếp tục cải tiến chính sách tiền lương theo hướng linh hoạt hơn, nhằm khuyến khích sáng tạo và phát huy công hiến của cán bộ công nhân viên.

❖ **Công tác quản trị:**

Kiểm soát tốt các yếu tố quản trị rủi ro trong doanh nghiệp như: cháy nổ, rủi ro tài chính, rủi ro thị trường. Quản lý các quá trình đầu tư và vận hành hoạt động kinh doanh tuân thủ đúng qui định pháp luật và thông lệ.

Chịu trách nhiệm phổ biến và tuân thủ đúng chính sách pháp luật về quản lý Công ty, đảm bảo minh bạch, phù hợp luật chứng khoán, luật doanh nghiệp, điều lệ Công ty. Đảm bảo hài hòa lợi ích của cổ đông và người lao động và người quản lý.

Chịu trách nhiệm phổ biến và tuân thủ đúng chính sách pháp luật về quản lý Công ty, đảm bảo minh bạch, phù hợp luật chứng khoán, luật doanh nghiệp, điều lệ Công ty. Đảm bảo hài hòa lợi ích của cổ đông và người lao động và người quản lý.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty đại chúng:

Không có

14. Thông tin về việc phát hành trái phiếu chuyển đổi của Công ty

❖ **Năm 2020, Công ty đã phát hành thành công Trái phiếu chuyển đổi, cụ thể:**

Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
Tên trái phiếu:	Trái phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
Loại hình Trái phiếu:	Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền
Đồng tiền phát hành và thanh toán Trái phiếu:	Việt Nam Đồng
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ trực tiếp đến Nhà đầu tư
Mệnh giá:	200.000.000 VNĐ một Trái Phiếu.
Giá Phát hành:	100% bằng mệnh giá 200.000.000 VNĐ một Trái Phiếu.
Hình thức:	Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ kèm chứng chỉ
Kỳ hạn:	04 năm
Ngày Phát hành:	Ngày 25 tháng 06 năm 2020
Ngày Đáo Hạn:	Ngày 25 tháng 06 năm 2024
Lãi suất Trái Phiếu:	Lãi suất áp dụng: 5 %/ Năm ; Lãi suất trái phiếu phát hành với lãi suất cố định trong suốt kỳ hạn.

<p>Kỳ Tính Lãi/ Kỳ Thanh Toán Lãi</p>	<p>Lãi trái phiếu là trả sau; Kỳ tính lãi: định kỳ 1 năm /lần; bao gồm Ngày Phát hành và/ hoặc Ngày bắt đầu tính lãi của kỳ tính lãi đó, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày bắt đầu tính lãi của Kỳ tính lãi liền sau và/ hoặc Ngày đáo hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện chuyển đổi trái phiếu; Kỳ thanh toán lãi: Định kỳ 1 năm /lần vào ngày 25 tháng 06 hàng năm. Trong trường hợp chuyển đổi trước Ngày thanh toán lãi thì người sở hữu trái phiếu sẽ không nhận lãi trái phiếu kể từ Ngày thanh toán lãi gần nhất cho đến ngày chuyển đổi cho số lượng Trái phiếu đăng ký chuyển đổi. Trường hợp Ngày thanh toán lãi, Ngày đáo hạn, ngày đến hạn khác để chuyển đổi Trái phiếu không phải là ngày làm việc thì việc thanh toán/hoàn trả tiền lãi trái phiếu, chuyển đổi trái phiếu sẽ phải thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo của ngày đó và trong trường hợp đó, trái phiếu sẽ tiếp tục chịu lãi theo lãi suất áp dụng của kỳ tính lãi tương ứng, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày thanh toán/hoàn trả tiền lãi trái phiếu, chuyển đổi trái phiếu đó.</p>
<p>Chuyển nhượng:</p>	<p>Trái phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 01 năm kể từ ngày Tổ chức phát hành kết thúc thu tiền mua trái phiếu từ các nhà đầu tư (“Ngày phát hành trái phiếu”), trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc kế thừa theo quy định của pháp luật. Sau thời gian nêu trên, Trái phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư, trừ trường hợp Tổ chức phát hành có quyết định khác.</p>
<p>Tài sản bảo đảm:</p>	<p>Trái phiếu phát hành không có tài sản đảm bảo.</p>
<p>Nhà đầu tư:</p>	<p>Trái phiếu phát hành dưới hình thức riêng lẻ cho các nhà đầu tư tổ chức, cá nhân trong nước, các tổ chức nước ngoài có trụ sở tại Việt Nam theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Tổ chức phát hành.</p>
<p>Quyền chuyển đổi:</p>	<p>Việc thực hiện quyền chuyển đổi sẽ thuộc về người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu được chuyển đổi trước hạn nếu được sự đồng ý, ký kết bằng văn bản của Tổ chức phát hành và toàn bộ các Trái chủ.</p>
<p>Thời hạn chuyển đổi:</p>	<p>Sau 04 năm kể từ Ngày phát hành. Trái phiếu được chuyển đổi trước hạn nếu được sự đồng ý ký kết bằng văn bản của Tổ chức phát hành và toàn bộ các trái chủ.</p>
<p>Kỳ chuyển đổi:</p>	<p>Sau tròn 04 (bốn) năm kể từ Ngày phát hành, người sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu tổ chức phát hành thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.</p>
<p>Số lượng trái phiếu được chuyển đổi:</p>	<p>Người sở hữu trái phiếu được quyền đăng ký chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ 100% số lượng trái phiếu mà họ sở hữu vào Ngày đáo hạn/Ngày chuyển đổi trái phiếu.</p>
<p>Giá chuyển đổi:</p>	<p>20.000 đồng/cổ phiếu.</p>
<p>Tỉ lệ chuyển đổi:</p>	<p>1:10.000 (1 trái phiếu được chuyển đổi thành 10.000 cổ phiếu)</p>
<p>Nguyên tắc làm tròn số cổ phiếu chuyển đổi:</p>	<p>Khi tính số Cổ Phiếu mà chủ sở hữu Trái Phiếu có quyền chuyển đổi, nếu ra kết quả là số lẻ thập phân thì sẽ được làm tròn theo nguyên tắc bỏ đi phần số lẻ thập phân.</p>



Điều kiện chuyển đổi đối với Nhà đầu tư nước ngoài:	Tại thời điểm chuyển đổi, Nhà đầu tư nước ngoài sở hữu Trái phiếu chuyển đổi được quyền chuyển đổi thành cổ phiếu theo quy định tại Phương án này và tuân thủ quy định hiện hành về tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.
Phát hành cổ phiếu phục vụ cho việc chuyển đổi Trái phiếu:	Tại thời điểm chuyển đổi, Công ty sẽ phát hành thêm cổ phần cho số Trái phiếu được chuyển đổi và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số cổ phần được phát hành cho mục đích chuyển đổi.
Tổng số trái phiếu thực tế đã phát hành	121 trái phiếu
Số lượng trái chủ	71 trái chủ

❖ **Tình hình thanh toán tiền lãi cho trái chủ:**

Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho các trái chủ theo cam kết như sau:

- Ngày 25/06/2021: Trả lãi 1.210.000.000 đồng.
- Ngày 27/06/2022: Trả lãi 1.210.000.000 đồng.
- Ngày 26/06/2023: Trả lãi 1.210.000.000 đồng.
- Ngày 25/06/2024: Trả lãi 1.210.000.000 đồng.

❖ **Kết quả đáo hạn Trái phiếu:**

- Ngày chốt danh sách trái chủ: Ngày 18/06/2024.
- Ngày thực hiện chuyển đổi: Ngày 25/06/2024.
- Kết quả đăng ký chuyển đổi như sau:

+ Số lượng trái phiếu được trái chủ đăng ký chuyển đổi thành cổ phiếu: 30 trái phiếu tương ứng với tổng khối lượng trái phiếu theo mệnh giá trái phiếu là 6.000.000.000 đồng;

+ Số lượng trái phiếu không được trái chủ đăng ký chuyển đổi thành cổ phiếu: 91 trái phiếu tương ứng với tổng khối lượng trái phiếu theo mệnh giá trái phiếu là 18.200.000.000 đồng. Công ty đã thanh toán đầy đủ tiền gốc lãi trái phiếu cho các trái chủ vào ngày 25/06/2024.

15. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh:

15.1 Chiến lược phát triển:

- Xây dựng Công ty vững mạnh và hiệu quả trên cơ sở sử dụng hợp lý các nguồn nhân lực; nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.
- Xây dựng và phát triển các sản phẩm, dịch vụ tốt với sức cạnh tranh cao hơn.
- Xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giỏi. Đổi mới quản trị doanh nghiệp, tạo dựng và phát triển thương hiệu, văn hóa doanh nghiệp.

- Nâng cao năng lực chất lượng cung cấp dịch vụ, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các đối tác.
- Chú trọng lực lượng lao động chất lượng cao, đào tạo mới và đào tạo lại đội ngũ lao động. Áp dụng công nghệ thông tin vào điều hành và quản lý hợp lý, nhằm cải thiện môi trường làm việc để tăng năng suất lao động.
- Nâng cao hiệu quả kinh doanh, tạo thêm công ăn việc làm, tăng thu nhập ổn định cho người lao động.

15.2 Định hướng phát triển:

- Về hoạt động kinh doanh: Trong giai đoạn 2023-2024, bên cạnh hoạt động cho thuê văn phòng, Công ty đã thực hiện hoạt động kinh doanh chứng khoán để tìm kiếm lợi nhuận do đánh giá thị trường chứng khoán có nhiều thuận lợi. Từ năm 2025, định hướng phát triển kinh doanh chính của Công ty là tập trung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản ở 3 mảng chính: (1) mảng mua và cho thuê, (2) mảng thuê và cho thuê lại, (3) mảng mua bán và phát triển dự án bất động sản. Cụ thể như sau:

- **Mảng mua và cho thuê:**

Từ năm 2025, Công ty dự kiến mua thêm bất động sản ở khu vực Đông Nam Bộ và khu vực miền Nam Việt Nam để cho thuê lại. Nguồn vốn từ vốn vay ngân hàng hoặc vay thế chấp tài sản đảm bảo hiện có. Số tiền vay dự kiến từ 40 đến 60 tỷ đồng, giá thuê dự kiến 100.000.000 đồng/tháng đến 300.000.000 đồng/tháng.

- **Mảng thuê và cho thuê lại:**

Từ năm 2025, Công ty dự kiến mỗi năm sẽ thuê thêm bất động sản khu vực Đông Nam Bộ và khu vực miền Nam Việt Nam với giá thuê dự kiến 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng/tháng với một tòa nhà, sàn văn phòng. Công ty đã tiến hành khảo sát nhiều bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh và khu vực Đông Nam Bộ mang lại dòng tiền cho thuê hiệu quả. Cụ thể:

- ✓ Tòa nhà A: Tòa nhà 6 tầng, tổng diện tích sàn cho thuê là 680 m². Dự kiến giá thuê là 1.380.000.000 đồng/năm, thu về lãi gộp là 705.000.000 đồng/năm. Địa chỉ: 178/33B Nguyễn Văn Thương, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.
- ✓ Tòa nhà B: Tòa nhà 7 tầng, tổng diện tích sàn cho thuê là 630 m². Dự kiến giá thuê là 2.640.000.000 đồng/năm, thu về lãi gộp là 900.000.000 đồng/năm Địa chỉ: 5B-5C Trần Nhật Duật, Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

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

Theo chứng thư thẩm định giá tháng 10/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân, tổng giá trị bất động sản của Công ty hiện đang sở hữu có giá trị khoảng 96,8 tỷ đồng. Công ty dự kiến sẽ bán tài sản này vào năm 2026, sử dụng số tiền thu được để tiếp tục tái đầu tư, mua thêm tòa nhà, sàn văn phòng, khách sạn v.v... mới để tiếp tục cho thuê.

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

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

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty (nếu có)

Công ty không có tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty.

II. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị

Họ tên	Chức vụ	Điều hành/không điều hành/độc lập
Phan Thị Kiều Oanh	Chủ tịch HĐQT	Điều hành
Đặng Trọng Khang	Thành viên HĐQT	Điều hành
Trịnh Thị Hồng Diễm	Thành viên HĐQT	Không điều hành
Lê Hòa Lộc	Thành viên HĐQT	Không điều hành
Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT	Không điều hành

1. Bà: PHAN THỊ KIỀU OANH	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó giám đốc
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	01/06/1993
Nơi sinh	Quảng Trị
Số căn cước công dân	045193002483 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/06/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Kp An Đức II, Thị trấn Cửa Tùng, Vĩnh Linh, Quảng Trị

Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Ngành Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
Từ tháng 10/2015 đến tháng 06/2018	Nhân viên Công ty Chứng khoán Ngân hàng Vietcombank (VCBS)
Từ tháng 08/2018 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần BĐS Cho thuê Minh Bảo Tín
Từ tháng 09/2021 đến 12/08/2024	Giám đốc – Công ty Cổ phần CI Holding
Từ tháng 12/2021 đến nay	Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Giám Đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	46.400 cổ phần, tương đương 1,22% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Hưởng lương chức danh Phó Giám đốc
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

2. Ông: ĐẶNG TRỌNG KHANG	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Giới tính	Nam
Ngày sinh	08/09/1987
Nơi sinh	Tây Ninh
Số căn cước công dân	072087000365 do Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 31/10/2017
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 220 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu 2, phường Phú Cường, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Ngành Quản Trị Kinh Doanh
Quá trình công tác:	
Từ tháng 08/2010 đến tháng 8/2016	Nhân viên - Công ty Chứng khoán Ngân hàng Vietcombank (VCBS)
Từ tháng 09/2016 đến tháng 03/2018	Trưởng VPĐĐ Bình Dương - Công ty Chứng khoán Ngân hàng Vietcombank (VCBS)
Từ tháng 03/2018 đến tháng 12/2021	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc - Công ty Cổ phần Bất Động Sản cho thuê Minh Bảo Tín
Từ tháng 12/2021 đến nay	Giám đốc - Công ty Cổ phần Bất Động Sản cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	238.100 cổ phần, tương đương 6,27% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Thù lao HĐQT; Lương điều hành
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

3. Bà: TRỊNH THỊ HỒNG DIỄM	Thành viên HĐQT
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	27/11/1971
Nơi sinh	Sài Gòn
Số căn cước công dân	079171015813 Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 21/12/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	9/2 Võ Trường Toản, P2, quận Bình Thạnh, TP HCM
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan	0906869588
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Đại học Ngân hàng
Quá trình công tác:	
- Từ tháng 9/1994 đến tháng 8/1997	Nhân viên Ngân hàng Công Thương Long An
- Từ tháng 8/1997 đến tháng 10/1999	Ở nhà chăm con nhỏ
- Từ tháng 10/1999 đến tháng 10/2006	Nhân viên Công ty TNHH TM Hòa Bình
- Từ tháng 11/2006 đến tháng 10/2013	Nhân viên Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam
- Từ tháng 10/năm 2013 đến nay	Kinh doanh tự do
- Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không

Số cổ phần sở hữu	150.000 cổ phần, chiếm 3,95% VĐL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

4. Ông: LÊ HÒA LỘC	THÀNH VIÊN HĐQT
Giới tính	Nam
Ngày sinh	04/07/1991
Nơi sinh	Tây Ninh
Số căn cước công dân	072091011488 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/05/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Kp Hòa Lợi, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan	0909.577.977
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư
Quá trình công tác:	
- Từ năm 2015 đến năm 2016	Nhân viên Công ty CP TMDV kỹ thuật MK
- Từ năm 2017 đến nay	Kinh doanh tự do
- Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	100.000 cổ phần, tương đương 2,63% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

5. Bà: NGUYỄN THỊ HẠNH	THÀNH VIÊN HĐQT
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	04/07/1982
Nơi sinh	Hòa Bình
Số căn cước công dân	017182000141 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 16/04/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	46 Ngách 196/1 Nguyễn Sơn, Phường Bồ Đề, Q. Long Biên, Hà Nội
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan	02462524646
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
- Từ tháng 07/2006 đến tháng 05/2011	Chuyên viên kinh doanh phòng thép Công ty TNHH Sumitomo Corp. VietNam



- Từ tháng 05/2011 đến nay	Kinh doanh tự do
- Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	150.000 cổ phần, tương đương 3,95% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

2. Ban kiểm soát

Họ tên	Chức vụ
Phan Phạm Phú Nam Phương	Trưởng ban kiểm soát
Vũ Đình Phương	Thành viên ban kiểm soát
Tôn Hồng Hoa	Thành viên ban kiểm soát

1. Bà: PHAN PHẠM PHÚ NAM PHƯƠNG	Trưởng ban Kiểm soát
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	04/11/1966
Nơi sinh	Quảng Nam
Số căn cước công dân	049166000278 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/06/2022
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	164/17B Bùi Quang Là, Phường 12, Quận Gò Vấp, Tp.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính kế toán
Quá trình công tác	
Từ năm 1989 đến năm 2006	Kế toán ở công ty dịch vụ kế toán
Từ năm 2007 đến năm 2011	Kế toán trưởng – Công ty TNHH Quốc Hâm
Từ năm 2013 đến năm 2022	Giám đốc - Công ty Cổ phần truyền thông sự kiện Ngọc Trai Đen
Từ năm 2023 đến nay	Kế toán trưởng – Công ty TNHH Chạm Tay Hóa Vàng
Từ tháng 04/2019 đến nay	Trưởng ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Kế toán trưởng – Công ty TNHH Chạm Tay Hóa Vàng
Số cổ phần sở hữu	60.000 cổ phần, tương đương 1,58% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

2. Ông: VŨ ĐÌNH PHƯƠNG	Thành viên Ban Kiểm Soát
Giới tính	Nam
Ngày sinh	01/06/1981
Nơi sinh	Tp. Hồ Chí Minh
Số căn cước công dân	079081034624 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 7/10/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q. Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh.
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
Từ 2008 đến nay	Kinh doanh tự do
Từ 04/2019 đến nay	Thành viên BKS – Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	50.000 cổ phần, tương đương 1,32% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Không
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

3. Bà: TÔN HỒNG HOA	Thành viên Ban Kiểm soát
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	20/06/1960
Nơi sinh	Hà Tĩnh
Số căn cước công dân	024241404 do Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 05/04/2019
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	235 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngành kế toán
Quá trình công tác:	
Từ năm 1983 đến năm 2010	Nhân viên - Phòng Kế Toán Công ty Thủy Sản Chiến Thắng.
Từ tháng 04/2019 đến nay	Thành viên BKS – Công ty Cổ phần Bất động sản Cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Thành viên BKS
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu	50.000 CP, tương đương 1,32% VDL
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Thù lao BKS
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

3. Ban Giám đốc

Họ tên	Chức vụ
Đặng Trọng Khang	Giám đốc
Phan Thị Kiều Oanh	Phó giám đốc
Huỳnh Thị Kim Chi	Kế toán trưởng

❖ Ông Đặng Trọng Khang – Giám đốc

(Sơ yếu lý lịch được trình bày tại mục Hội đồng Quản trị)

❖ Bà Phan Thị Kiều Oanh – Phó Giám đốc

(Sơ yếu lý lịch được trình bày tại mục Hội đồng Quản trị)

❖ Bà Huỳnh Thị Kim Chi – Kế Toán Trưởng

Bà: Huỳnh Thị Kim Chi	Kế toán trưởng
Giới tính	Nữ
Ngày sinh	16/05/1991
Nơi sinh	Bình Dương
Số căn cước công dân	074191007875 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 12/08/2021
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	68 Tổ dân phố Di Linh Thượng 2, Thị trấn Di Linh, Huyện Di Linh, Tỉnh Lâm Đồng
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân ngành kế toán
Quá trình công tác	
Từ tháng 5/2014 đến tháng 06/2017	Kế toán dịch vụ - Công ty TNHH Dịch vụ Kế toán Đồng Hưng
Từ tháng 09/2017 đến tháng 09/2024	Nhân viên kế toán - Công ty TNHH IDS Medical Systems Việt Nam
Từ tháng 05/2023 đến nay	Chuyên viên kế toán - Công ty TNHH AVA Meditech
Từ tháng 07/2023 đến nay	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Âu Việt Medical
Từ tháng 10/2024 đến nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	KTT Công ty TNHH AVA Meditech và Công ty TNHH Âu Việt Medical
Số cổ phần sở hữu	0 CP
Số cổ phần đại diện phần vốn góp nhà nước	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan tới Công ty	Hưởng lương chức vụ Kế toán trưởng
Những người có liên quan nắm giữ cổ phần	Không

4. Kế hoạch tăng cường quản trị:

Kể từ ngày 21/09/2023, Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín áp dụng và tuân thủ các quy định về quản trị công ty đại chúng. Công ty tiến hành thực hiện các công việc sau đây:

- Xây dựng, ban hành và thực hiện Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- Tiến hành rà soát và sửa đổi Điều lệ Công ty trên cơ sở tham chiếu Điều lệ mẫu áp dụng cho các Công ty đại chúng và tuân thủ Luật Doanh nghiệp;
- Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định đối với Công ty đại chúng;
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát chưa tuân thủ theo quy định về số lượng và tiêu chuẩn, Công ty sẽ tiến hành bầu thay thế/bầu mới tại kỳ Đại hội cổ đông gần nhất.

Ngoài ra, Công ty có kế hoạch tăng cường công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo các hoạt động của Ban Điều hành và bộ máy nhân sự của Công ty, bảo đảm thực hiện đúng các nội dung đã được thông qua trong các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty; tiếp tục nâng cao chất lượng của công tác kiểm tra nội bộ, kiểm soát chặt chẽ việc thực thi công việc theo sự phân bổ nhiệm vụ hay sự phân cấp từ HĐQT; Chỉ đạo, chấn chỉnh kịp thời các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt là trong công tác quản lý, hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

5. Danh sách người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ:

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
1	Đặng Trọng Khang	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	072087000365	31/10/2017	Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp	Số 220 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu 2, phường Phú Cường, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	238.100	6,27	
1.1	Đặng Văn Khi		072064008652	05/07/2021	Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	Phước Tây, Phước Thạnh, Gò Dầu, Tây Ninh	0	0	Bố đẻ
1.2	Trần Thị Hết		072164002828	07/10/2019	CTCCSQLHCVTXXH	Phước Tây, Phước Thạnh, Gò Dầu, Tây Ninh	0	0	Mẹ đẻ
1.3	Nguyễn Thị Nhường		240838637	27/02/2019	CA Đắk Lắk	05 Trần Khánh Dư, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk	0	0	Mẹ vợ
1.4	Vũ Thị Anh		066187003472	07/03/2022	Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	Số 220 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu 2, phường Phú Cường, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	0	0	Vợ
1.5	Đặng Thiên Minh Triết	Học sinh				Số 220 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu 2, phường Phú Cường, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	0	0	Con
1.6	Đặng Thiên Minh Phúc	Học sinh				Số 220 Thích Quảng Đức, tổ 10, khu 2, phường Phú Cường, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	0	0	Con
1.7	Đặng Thiên Trang		072197006921	14/02/2022	CA Tây Ninh	Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	0	0	Em ruột
2	Phan Thị Kiều Oanh	Chủ tịch HĐQT kiêm	045193002483	25/06/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Kp An Đức 2, Thị trấn Cửa Tùng, Vĩnh Linh, Quảng Trị	46.400	1,22	

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP số hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
		Phó Giám đốc							
2.1	Phan Văn Hồng		045064003849	25/06/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Kp An Đức 2, Thị trấn Cửa Tùng, Vĩnh Linh, Quảng Trị	0	0	Bố đẻ
2.2	Võ Thị Hiệp		045170005173	25/06/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Kp An Đức 2, Thị trấn Cửa Tùng, Vĩnh Linh, Quảng Trị	0	0	Mẹ đẻ
2.3	Phan Hồng Lĩnh		045091002985	25/06/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Kp An Đức 2, Thị trấn Cửa Tùng, Vĩnh Linh, Quảng Trị	0	0	Anh ruột
2.4	Ngô Thị Thúy An		045193006433	25/06/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Kp An Đức 2, Thị trấn Cửa Tùng, Vĩnh Linh, Quảng Trị	0	0	Chị dâu
3	Trịnh Thị Hồng Diễm	Thành viên HĐQT	079171015813	21/12/2021	Cục SQLHCVTXXH	9/2 Võ Trường Toản, P.2, quận Bình Thạnh, TP HCM	150.000	3,95	
3.1	Trịnh Nguyễn Đáng		080047002097	09/08/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Xã Lạc Tấn, H.Tân Trụ, T.Long An	0	0	Bố đẻ
3.2	Nguyễn Thị Rảnh		080152008772	09/08/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Xã Lạc Tấn, H.Tân Trụ, T.Long An	0	0	Mẹ đẻ
3.3	Lâm Hòa Hiệp		Đã mất				0	0	Bố chồng
3.4	Vương Hoa Hương		079137004201	02/06/2023	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	148 Đường số 8, P.Linh Xuân, Q.Thủ Đức, TP.HCM	0	0	Mẹ chồng
3.5	Lâm Hòa Đạt		079072014584	22/11/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	9/2 Võ Trường Toản, P.2, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	0	0	Chồng



TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
3.6	Lâm Trịnh Minh Anh		079098018094	17/11/2021	CA Phường 2, Quận Bình Thạnh	9/2 Võ Trường Toản, P.2, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	0	0	Con
3.7	Lâm Trịnh Hào My		079305053028	28/06/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	9/2 Võ Trường Toản, P.2, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	0	0	Con
3.8	Lâm Trịnh Bảo Nam		079211001033	17/11/2021	CA Phường 2, Quận Bình Thạnh	9/2 Võ Trường Toản, P.2, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	0	0	Con
3.9	Trịnh Minh Phúc		Công dân Mỹ			California, USA	0	0	Anh ruột
3.10	Trịnh Minh Hiếu		080074014250	09/08/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Xã Lạc Tấn, H.Tân Trụ, T.Long An	0	0	Em ruột
3.11	Trịnh Minh Thảo		080078012283	09/08/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Xã Lạc Tấn, H.Tân Trụ, T.Long An	0	0	Em ruột
3.12	Trinh Thị Ngọc Thuận		080180011085	10/05/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	52/11A Trần Bình Trọng, P.5, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	0	0	Em ruột
3.13	Huyền Minh Trí		087079011174	10/05/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	52/11A Trần Bình Trọng, P.6, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	0	0	Em rể
3.14	Ngô Anh Thi		Công dân Mỹ			California, USA	0	0	Chị dâu
3.15	Nguyễn Thu Dân		080180013010	09/08/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Xã Lạc Tấn, H.Tân Trụ, T.Long An	0	0	Em dâu
3.16	Trần Thị Cẩm Nhung		080181016468	09/08/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Xã Lạc Tấn, H.Tân Trụ, T.Long An	0	0	Em dâu
4	Lê Hòa Lộc	Thành viên HĐQT	290962965	31/01/2012	CA Tây Ninh	07 Nguyễn Du, Kp. Lộc Du, thị trấn Trảng Bàng, Trảng Bàng, Tây Ninh	100.000	2,63	
4.1	Lê Hòa Lăng		072062007248	11/08/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Khu phố Hòa Lợi, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh	0	0	Bố đẻ

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP số hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
4.2	Phạm Thị Kệt		072167008032	10/05/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Khu phố Hòa Lợi, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh	0	0	Mẹ đẻ
4.3	Phan Văn Đục		072057002130	16/04/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Khu phố Hòa Phú, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh	0	0	Bố vợ
4.4	Trương Thị Hích		072155006745	10/07/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Khu phố Hòa Phú, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh	0	0	Mẹ vợ
4.5	Phan Thị Kiều		072190004185	10/05/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Khu phố Hòa Lợi, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh	0	0	Vợ
4.6	Lê Hòa Thiên Phúc		Còn nhỏ			Khu phố Hòa Lợi, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh	0	0	Con
4.7	Lê Hòa Lợi		072099010724	10/05/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Khu phố Hòa Lợi, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, Tây Ninh	0	0	Em ruột
5	Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT	017182000141	16/04/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	46 Ngách 196/1 Nguyễn Sơn, Phường Bồ Đề, Q. Long Biên, Hà Nội	150.000	3,95	
5.1	Nguyễn Tiến Dũng		042058000268	16/4/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	46 Ngách 196/1 Nguyễn Sơn, Phường Bồ Đề, Q. Long Biên, Hà Nội	0	0	Bố đẻ
5.2	Nguyễn Thị Cúc		038158003364	16/04/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	46 Ngách 196/1 Nguyễn Sơn, Phường Bồ Đề, Q. Long Biên, Hà Nội	0	0	Mẹ đẻ
5.3	Vion Laura Linh Đan		Còn nhỏ			46 Ngách 196/1 Nguyễn Sơn, Phường Bồ Đề, Q. Long Biên, Hà Nội	0	0	Con

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP số hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
5.4	Nguyễn Anh Tuấn		017084002594	03/05/2023	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	B3-14 C/ Cư An Lộc, P.17, Q. Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh	0	0	Em ruột
5.5	Lê Thị Bảo Ngân		054191000718	13/04/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	97/1094Y Dương Quang Hàm, P.6, Q. Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.	0	0	Em dâu
6	Phan Phạm Phú Nam Phương	Trưởng ban kiểm soát	024139551	14/12/2009	CA Tp.HCM	18/38 đường Vườn Chuối, Phường 4, Quận 3, Tp.Hồ Chí Minh	60.000	1,58	
6.1	Phan Văn Tùng		058044000080	27/04/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	67 Xuân An, Phường 3, Đà Lạt	0	0	Bố đẻ
6.2	Huỳnh Long Thiên Phú		068190000206	06/07/2022	CA Tp.HCM	164/17B Bùi Quang Là, P.12, Q.Gò Vấp, Tp.HCM	0	0	Con
6.3	Huỳnh Long Nam		068203000151	14/07/2022	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	164/17B Bùi Quang Là, P.12, Q.Gò Vấp, Tp.HCM	0	0	Con
6.4	Phan Phạm Phú Quốc Việt		049067005200	28/06/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	1/14 Nguyễn Bình Khiêm, P.2, Tp Bảo Lộc, Lâm đồng	0	0	Em ruột
6.5	Phan Phạm Phú Nam Trân		049169000337	04/11/2019	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	TK 40/30 Trần Hưng Đạo, P.Cầu Kho, Q.1, Tp.HCM	0	0	Em ruột
6.6	Phan Phạm Phú Nam Giao		058170000085	26/02/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	162A Võ Thị Sáu, P.8, Q.3, Tp HCM	0	0	Em ruột
6.7	Phan Phạm Phú Nam Châu		068070000181	29/03/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	30/3 Lê Hồng Phong, P.4, Tp.Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	0	0	Em ruột

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
6.8	Phan Phạm Phú Quốc Bảo		250328410	24/10/2019	CA Lâm đồng	67B Xuân An, Phường 3, Đà Lạt, Lâm Đồng	0	0	Em ruột
6.9	Phan Phạm Phú Quốc Chương		024798143	19/5/2014	CA Tp. HCM	211/37 Hoàng Văn Thụ P8, Phú Nhuận, tp HCM	0	0	Em ruột
6.10	Phan Phạm Phú Nam Hoàng		251095348	01/08/2013	CA Lâm đồng	67 Xuân An, Phường 3, Đà Lạt, Lâm Đồng	0	0	Em ruột
6.11	Phan Phạm Phú Quốc Huy		250602077	08/06/2016	CA Lâm đồng	67 Xuân An, Phường 3, Đà Lạt, Lâm Đồng	0	0	Em ruột
6.12	Phạm Thanh Hùng		250766453	02/10/2019	CA Lâm đồng	TK 40/30 Trần Hưng Đạo, P.Cầu Kho, Q.1, Tp.HCM	0	0	Em rể
6.13	Trần Việt Dũng		022157721	24/06/2011	CA Tp.HCM	162A Võ Thị Sáu, P.8, Q.3, Tp HCM	0	0	Em rể
6.14	Nguyễn Quang Đa		068070000181	29/03/2021	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	30/3 Lê Hồng Phong, P.4, Tp.Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	0	0	Em rể
6.15	Phạm Văn Ngọc		250372936	09/09/2009	CA Lâm đồng	67 Xuân An, Phường 3, Đà Lạt, Lâm Đồng	0	0	Em rể
6.16	Nguyễn Thị Bích Thủy		250305385	02/07/2011	CA Lâm đồng	1/14 Nguyễn Bình Khiêm, P.2, Tp Bảo Lộc, Lâm Đồng	0	0	Em dâu
6.17	Nguyễn Thị Mỹ Hạnh		250432358	22/06/2013	CA Lâm đồng	67B Xuân An, Phường 3, Đà Lạt	0	0	Em dâu
6.18	Trương Thị Minh Thi		024798142	19/5/2014	CA TP HCM	211/37 Hoàng Văn Thụ P8, Phú Nhuận, tp HCM	0	0	Em dâu
6.19	Nguyễn Thị Thanh Kiều		066189002186	11/04/202	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	67 Xuân An, Phường 3, Đà Lạt, Lâm Đồng	0	0	Em dâu

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
7	Vũ Đình Phương	Thành viên Ban kiểm soát	079081034624	7/10/2021	Cục Quản lý HC về Trật tự xã hội	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	50.000	1,32	
7.1	Vũ Đình Chính		020747656	07/04/2006	CA TP HCM	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	Bố đẻ
7.2	Nguyễn Thị Chi		087143000029	30/03/2018	CA TP HCM	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	Mẹ đẻ
7.3	Đoàn Văn Bền		087056000170	16/03/2021	CA Đồng Tháp	282 Nguyễn Văn Dĩnh, xã Mỹ Trà, Tp. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	0	0	Bố vợ
7.4	Nguyễn Thị Phương		340189088	23/10/2013	CA Đồng Tháp	282 Nguyễn Văn Dĩnh, xã Mỹ Trà, Tp. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp	0	0	Mẹ vợ
7.5	Đoàn Thị Xuân Thảo		025269720	11/06/2018	CA TP HCM	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	Vợ
7.6	Vũ Thanh Lâm		Còn nhỏ			179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	Con
7.7	Vũ Đình Thảo Linh		Còn nhỏ			179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	Con
7.8	Vũ Đình Thi		023036578	25/07/2006	CA TP HCM	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	Anh ruột
7.9	Vũ Kim Thoa		079173008606	24/07/2018	CA TP HCM	179/12/5 Đặng Thùy Trâm, P.13, Q.Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	0	0	Chị ruột

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
8	Tôn Hồng Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	024241404	05/04/2019	Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư	235 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	50.000	1,32	
8.1	Tôn Hưng Hương		Đã mất				0	0	Bố đẻ
8.2	Nguyễn Thị Nhị		042134002351	11/10/2023	Cục cảnh sát QLHC về TTXH	74/3A Phan Đăng Lưu P5 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.	0	0	Mẹ đẻ
8.3	Lê Xuân Hép		Đã mất				0	0	Bố chồng
8.4	Hoàng Thị Lài		Đã mất				0	0	Mẹ chồng
8.5	Lê Xuân Ninh		044057000906	16/01/2019	Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư	235 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	0	0	Chồng
8.6	Lê Xuân Hà Minh		079084002406	16/05/2016	Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư	235 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	0	0	Con
8.7	Lê Xuân Hà Nam		079091009956	04/07/2018	Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư	235 Lý Tự Trọng, phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	0	0	Con
8.8	Tôn Thị Hồng		001162022367	15/04/2021	Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	B2 Giảng Võ, Hà Nội	0	0	Em ruột
8.9	Tôn Hưng Minh Hà		023668815	24/07/2014	CA TP HCM	74/3A Phan Đăng Lưu P5 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.	0	0	Em ruột
8.10	Tôn Bích Hằng		001167009832	19/12/2017	Cục DKQL Cư trú và DLQG về dân cư	193/1A Điện Biên Phủ, P15 Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.	0	0	Em ruột

TT	Họ tên	Chức vụ tại Công ty	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Quan hệ
8.11	Bùi Thu Nga		012520037	02/08/2011	CA TP Hà Nội	49C Lê Quang Kim P8 Quận 8 ,thành phố Hồ Chí Minh.	0	0	Con dâu
9	Huỳnh Thị Kim Chi	Kế toán trưởng	074191007875	12/08/2021	Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	68 Tổ dân phố Di Linh Thượng 2, Thị trấn Di Linh, Huyện Di Linh, Tỉnh Lâm Đồng	0	0	
9.1	Huỳnh Duy Anh Tuấn		074066009894	10/05/2021	Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Tổ 09, An Thành, An Tây, TX Bến Cát, Bình Dương	0	0	Bố đẻ
9.2	Đặng Thị Chính		074164007421	30/01/2024	Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Tổ 09, An Thành, An Tây, TX Bến Cát, Bình Dương	0	0	Mẹ đẻ
9.3	Huỳnh Duy Thanh Tú		074093005657	10/05/2021	Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	Tổ 09, An Thành, An Tây, TX Bến Cát, Bình Dương	0	0	Anh ruột
9.4	Phạm Minh Hoàng		0360900026606	20/08/2021	Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	68 Tổ dân phố Di Linh Thượng 2, Thị trấn Di Linh, Huyện Di Linh, Tỉnh Lâm Đồng	0	0	Chồng

6. Thống kê các giao dịch giữa Công ty với người có liên quan theo quy định:

❖ Trong năm 2023 – 2024, Công ty đã thực hiện giao dịch với các bên liên quan như sau:

➤ Công ty liên kết:

Tại ngày 31/12/2024, Công ty không có công ty liên kết.

➤ Người nội bộ và liên quan:

Đối tượng	Mối quan hệ	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2024 (VNĐ)
Ông Đặng Trọng Khang	Cổ đông, Giám đốc		
Nhận tiền gốc trái phiếu đáo hạn trong năm		-	1.600.000.000
Nhận tiền lãi trái phiếu trong năm		-	80.000.000
Đi vay trong năm		40.000.000	-
Trả vay trong năm		40.000.000	-
Trả lãi vay trong năm		92.055	-
Thanh toán tiền thuê xe trong năm		-	190.000.000
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Cổ đông, chủ tịch HĐQT, Phó giám đốc		
Nhận tiền gốc trái phiếu đáo hạn trong năm		-	600.000.000
Nhận tiền lãi trái phiếu trong năm		-	30.000.000
Bà Vũ Thị Anh	Vợ của Giám đốc		
Nhận tiền gốc trái phiếu đáo hạn trong năm		-	600.000.000
Nhận tiền lãi trái phiếu trong năm		-	30.000.000
Cho vay		3.300.000.000	1.000.000.000
Thu lại khoản gốc vay trong năm		-	4.300.000.000
Lãi cho vay		178.767.123	192.893.151
Thu lãi cho vay		-	371.660.274
Công ty Cổ phần CI Holding	Chủ tịch HĐQT Công ty là Giám đốc Công ty Cổ phần CI Holding (đến tháng 8/2024 đã miễn nhiệm)		

Đối tượng	Mối quan hệ	Năm 2023 (VNĐ)	Năm 2024 (VNĐ)
Công ty thu lại khoản gốc vay trong năm		500.000.000	1.000.000.000
Lãi cho vay phát sinh trong năm		-	48.219.178
Công ty thu lãi cho vay trong năm		57.534.247	67.945.205
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác		-	3.500.000.000
Thu tiền chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác		-	3.500.000.000
Cho vay		1.000.000.000	-

❖ Số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

➤ Công ty liên kết:

Tại ngày 31/12/2024, Công ty không có công ty liên kết.

➤ Người nội bộ và liên quan:

Đối tượng	Mối quan hệ	31/12/2023 (VNĐ)	31/12/2024 (VNĐ)
Ông Đặng Trọng Khang	Cổ đông, Giám đốc		
Trái phiếu chuyển đổi		1.559.614.262	-
Quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi *		289.140.700	-
Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả		41.424.658	-
Bà Phan Thị Kiều Oanh	Cổ đông, chủ tịch HĐQT, Phó giám đốc		
Trái phiếu chuyển đổi		584.855.348	-
Quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi *		108.427.762	-
Lãi coupon của trái phiếu chuyển đổi phải trả		15.534.247	-
Bà Vũ Thị Anh	Vợ của Giám đốc		
Trái phiếu chuyển đổi		584.855.348	-
Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi		108.427.762	-
Cho vay		3.300.000.000	-

Đối tượng	Mối quan hệ	31/12/2023 (VNĐ)	31/12/2024 (VNĐ)
Lãi cho vay dự thu		178.767.123	-
Công ty Cổ phần CI Holding	Chủ tịch HĐQT Công ty là Giám đốc Công ty Cổ phần CI Holding (đến tháng 8/2024 đã miễn nhiệm)		
Cho vay		1.000.000.000	-

**Quyền chọn của trái phiếu chuyển đổi: Công ty và đơn vị kiểm toán áp dụng Điều 59 Thông tư 200/2014/TT-BTC*

Bình Dương, ngày 19 tháng 02 năm 2025



Đặng Trọng Khang

PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ Công ty
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024.

