

**CÔNG TY CP BĐS CHO THUÊ
MINH BẢO TÍN**

Số: 14/2026/CV-MBT

V/v: CBTT về Biên bản, Nghị quyết
ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 06 năm 2026

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (“MBT”)

Trụ sở chính: Số A3, đường số 1A, khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, phường Phú Lợi, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 0931.818.999

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin: Đặng Trọng Khang

Loại thông tin công bố: 24h

Nội dung thông tin công bố:

MBT xin thông báo tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội về Biên bản và Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Tài liệu đính kèm gồm:

- Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 (kèm theo các Báo cáo, tờ trình đã được ĐHĐCĐ thông qua)
- Biên bản kiểm phiếu biểu quyết

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ
MINH BẢO TÍN
DN: C=VN, S=Bình Dương,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT
ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO
TÍN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT
ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO
TÍN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:3702592225
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026-06-29 16:25:13
Foxit Reader Version: 9.2.0

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



Người đại diện theo pháp luật

Đặng Trọng Khang

Số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 06 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

A. **Tên doanh nghiệp:** CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN

Địa chỉ: Số A3, đường số 1A, khu nhà ở Phú Lợi Chợ Đình, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số doanh nghiệp: 3702592225

B. **Thời gian bắt đầu phiên họp:** 09 giờ 15 phút, ngày 29/06/2026.

C. **Địa điểm:** Hội trường Daisy – Lầu 4 – The MIRA Hotel, số 555 Đại lộ Bình Dương, phường Thủ Dầu Một, Tp Hồ Chí Minh

D. **Thành phần tham dự:** Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Giám đốc Công ty, các khách mời tham dự Đại hội, các Cổ đông và Người đại diện ủy quyền của Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín (theo Danh sách cổ đông chốt tại ngày 18/05/2026).

E. **Cơ cấu nhân sự Đoàn Chủ tịch và các Ban giúp việc tại Đại hội:**

Cơ cấu nhân sự Đoàn Chủ tịch và các Ban giúp việc tại Đại hội đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết tại Đại hội với tỷ lệ biểu quyết 100% Cổ đông có mặt tán thành. Cụ thể như sau:

1. Đoàn Chủ tịch:

- | | | |
|------------------------|-----------------|------------|
| - Ông Lê Hòa Lộc | Chủ tịch HĐQT | Chủ tọa ĐH |
| - Ông Đặng Trọng Khang | Thành viên HĐQT | Thành viên |
| - Bà Huỳnh Thị Kim Chi | Kế toán trưởng | Thành viên |

2. Ban Thư ký:

- | | | |
|-----------------|-----------------|------------|
| - Bà Vũ Thị Anh | Thành viên HĐQT | Trưởng ban |
|-----------------|-----------------|------------|

3. Ban Kiểm phiếu:

- | | | |
|-----------------------|--|------------|
| - Ông Nguyễn Bảo Toàn | | Trưởng ban |
| - Bà Trương Thị Huệ | | Thành viên |
| - Bà Võ Thị Thanh Ly | | Thành viên |

4. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông:



- | | |
|-----------------------|------------|
| - Ông Võ Minh Tâm | Trưởng ban |
| - Ông Phạm Minh Hoàng | Thành viên |
| - Ông Lê Huy Hoàng | Thành viên |

F. Điều kiện tiến hành Đại hội

Trưởng Ban Kiểm tra tư cách cổ đông – ông Võ Minh Tâm báo cáo tại Đại hội kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026, tại thời điểm khai mạc (09h15 phút), Đại hội đủ điều kiện tiến hành theo quy định của Pháp luật hiện hành với cơ cấu cổ đông như sau: Số lượng Cổ đông tham dự đại hội là 50 Cổ đông, đại diện cho **2.332.463** cổ phần, chiếm **61,38%** trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, trong đó:

- Số Cổ đông tham dự trực tiếp là 21 Cổ đông, đại diện cho 1.035.808 cổ phần, chiếm 27,26% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số Cổ đông uỷ quyền là 29 Cổ đông, đại diện cho 1.296.655 cổ phần, chiếm 34,12% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

G. Nội dung phiên họp

1. **Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu** đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua với tỷ lệ 100% Cổ đông có mặt tán thành bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết.
2. **Nội dung Chương trình nghị sự của Đại hội** đã được Đại hội đồng Cổ đông nhất trí thông qua với tỷ lệ 100% Cổ đông có mặt tán thành bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết.
3. **Quy chế làm việc** đã được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua với tỷ lệ 100% Cổ đông có mặt tán thành bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết.
4. **Các Báo cáo và Tờ trình do Thành viên đoàn chủ tịch trình bày tại Đại hội:**
 - Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2025 và Kế hoạch kinh doanh, kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026;
 - Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026;
 - Tờ trình số **01/2026/TTr** –HĐQT về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;
 - Tờ trình số **02/2026/TTr** –BKS về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.
 - Tờ trình số **03/2026/TTr**–HĐQT về thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2026

H. Đại hội thảo luận và biểu quyết:

Đoàn chủ tịch đề nghị các cổ đông thảo luận về nội dung các báo cáo và tờ trình đã trình bày tại Đại hội.

Ý kiến của cổ đông:

Các cổ đông không có ý kiến thảo luận về các nội dung chương trình Đại hội

Đến 10h10 phút (thời điểm biểu quyết thông qua các Tờ trình Đại hội), số lượng cổ đông dự họp là 54 cổ đông, đại diện cho 2.383.466 cổ phần, chiếm 62,72% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

I. Nghi quyết của Đại hội đồng Cổ đông

Sau khi xem xét các Báo cáo, Tờ trình và thảo luận các vấn đề liên quan, Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2026 Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín đã biểu quyết trực tiếp tại Đại hội và thông qua các nội dung sau:

Kết quả biểu quyết:

1. Thông qua Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2025; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026

- Số phiếu biểu quyết hợp lệ: 2.383.459 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Tổng số phiếu tán thành: 2.369.859 phiếu, đạt tỷ lệ: 99,43%.
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, đạt tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 13.600 phiếu, đạt tỷ lệ: 0,57%.

2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026:

- Số phiếu biểu quyết hợp lệ: 2.383.459 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Tổng số phiếu tán thành: 2.369.859 phiếu, đạt tỷ lệ: 99,43%.
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, đạt tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 13.600 phiếu, đạt tỷ lệ: 0,57%.

3. Thông qua BCTC đã kiểm toán năm 2025 theo Tờ trình số 01/2026/TTr-HĐQT:

- Số phiếu biểu quyết hợp lệ: 2.383.459 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Tổng số phiếu tán thành: 2.383.459 phiếu, đạt tỷ lệ: 100%.
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, đạt tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu, đạt tỷ lệ: 0%.

4. Thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026 theo Tờ trình số 02/2026/TTr-BKS:

- Số phiếu biểu quyết hợp lệ: 2.383.459 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu/2.383.459 phiếu.

- Tổng số phiếu tán thành: 2.369.859 phiếu, đạt tỷ lệ: 99,43%.
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, đạt tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 13.600 phiếu, đạt tỷ lệ: 0,57%.

5. Thông qua đề xuất về Thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2026 theo Tờ trình số 03/2026/TTr-HĐQT:

- Số phiếu biểu quyết hợp lệ: 2.383.459 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu/2.383.459 phiếu.
- Tổng số phiếu tán thành: 2.383.459 phiếu, đạt tỷ lệ: 100%.
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, đạt tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 0 phiếu, đạt tỷ lệ: 0%.

J. Căn cứ vào kết quả biểu quyết nêu trên, các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua, cụ thể:

- Thông qua Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2025; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026
- Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026.
- Thông qua BCTC đã kiểm toán năm 2025 theo Tờ trình số 01/2026/TTr-HĐQT.
- Thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026 theo Tờ trình số 02/2026/TTr-BKS.
- Thông qua đề xuất về thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2026 theo Tờ trình số 03/2026/TTr-HĐQT

K. Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 kết thúc vào hồi 11 giờ 00 phút cùng ngày

Các nội dung trong phiên họp được lập thành Biên bản và được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua với tỷ lệ 100%. Biên bản gồm 4 trang, được lập thành 03 bản, lưu Hồ sơ văn kiện Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 tại Văn phòng Công ty 01 bản, lưu VT 01 bản, lưu Ban Thư ký 01 bản.

Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 sẽ được lập thành văn bản và thông báo đến toàn thể Cổ đông theo đúng qui định của Pháp luật.

THƯ KÝ



VŨ THỊ ANH



NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ MINH BẢO TÍN**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2025; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026

Điều 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

Điều 3: Thông qua BCTC đã kiểm toán năm 2025 theo Tờ trình số 01/2026/TTr-HĐQT.

Điều 4: Thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026 theo Tờ trình số 02/2026/TTr-BKS.

Điều 5: Thông qua đề xuất về Thù lao Thành viên HĐQT, BKS năm 2026 theo Tờ trình số 03/2026/TTr-HĐQT.

Điều 6: Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 29/06/2026.

Hội đồng quản trị, Giám đốc và toàn thể Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- UBCKNN, HNX (để b/c)
- Lưu VT

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về: kết quả hoạt động của HĐQT năm 2025; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín và các quy định pháp luật liên quan.

Căn cứ quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng Quản trị đã được quy định trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

HĐQT xin báo cáo trước ĐHĐCĐ về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2025; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026 như sau:

I. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025.

1. Cơ cấu Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín gồm các thành viên sau:

TT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Phan Thị Kiều Oanh	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc (thành viên điều hành)	26/04/2019	- Miễn nhiệm chức danh chủ tịch HĐQT từ ngày 23/4/2025 - Miễn nhiệm vị trí thành viên HĐQT ngày 16/06/2025
2	Lê Hòa Lộc	Chủ Tịch HĐQT	16/06/2025	
3	Đặng Trọng Khang	TV.HĐQT – kiêm GD (thành viên điều hành)	26/04/2019	
4	Trịnh Thị Hồng Diễm	TV.HĐQT (thành viên không điều hành)	26/04/2019	

TT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
5	Nguyễn Thị Hạnh	TV. HĐQT (thành viên không điều hành)	26/04/2019	
6	Vũ Thị Anh	TV. HĐQT (thành viên không điều hành)	16/06/2025	

- Bà Phan Thị Kiều Oanh miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT từ 23/04/2025 và Thành viên HĐQT từ 16/06/2025. Ông Lê Hòa Lộc nhận chức Chủ tịch HĐQT từ 16/06/2025. Bà Vũ Thị Anh là Thành viên HĐQT từ 16/06/2025

Hội đồng quản trị đã tích cực thực hiện vai trò, nhiệm vụ một cách nghiêm túc và xác định được những phương hướng lãnh đạo nhằm đưa ra những biện pháp, giải pháp tích cực trong hoạch định chiến lược phát triển của Công ty.

2. Tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị

❖ Công tác chỉ đạo:

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo các phòng ban xây dựng các kế hoạch hành động phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty nhằm tư vấn, giám sát việc thực hiện chiến lược và hạn chế rủi ro.
- Phân tích thông tin, đánh giá dự báo xu hướng phát triển các lĩnh vực hoạt động, từ đó hạn chế rủi ro đầu tư trong những năm kế tiếp, đảm bảo phát triển ổn định và bền vững.
- Tập trung hoàn thiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch phát triển nguồn nhân lực giai đoạn 2025 tới các phòng ban trong Công ty.
- Kiểm tra việc thực hiện các quy chế quản trị, các quy định do Hội đồng quản trị ban hành và tình hình chấp hành việc tuân thủ các quy định của Nhà nước, của các cơ quan chức năng.

❖ Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

- Kết quả kinh doanh so với kế hoạch:

Đơn vị: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ (%) TH/KH
1	Doanh thu thuần	5.800.000.000	3.898.869.680	
	<i>Doanh thu cho thuê văn phòng</i>	<i>5.800.000.000</i>	<i>3.898.869.680</i>	<i>67,22%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế	1.248.000.000	-1.528.544.559	-122,48%

❖ Kết quả kinh doanh so với năm 2024:

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng, giảm
Doanh thu thuần	3.441.545.463	3.898.869.680	13,29%
Lợi nhuận sau thuế	441.173.946	-1.528.544.559	-446,47%

Năm 2025 nhìn chung là một năm biến động và chịu ảnh hưởng bởi những khó khăn chung của nền kinh tế nói chung, cho ngành cho thuê bất động sản nói riêng. Minh Bảo Tín đã thực hiện nhiều chính sách nhằm vượt qua khó khăn và ổn định hoạt động kinh doanh. Công ty đã và đang duy trì được hoạt động cho thuê đều đặn, nguồn tiền từ việc cho thuê đảm bảo tốt việc tài trợ cho các chi phí của doanh nghiệp.

Doanh thu thuần trong năm đạt 3,899 tỷ đồng, tăng so với mức 3,442 tỷ đồng của năm 2024, tương ứng mức tăng trưởng khoảng 13,29%. Doanh thu tài chính giảm mạnh so với năm trước. Nguyên nhân do năm 2025 Công ty đã sử dụng phần lớn nguồn tiền nhàn rỗi để phục vụ hoạt động đầu tư và vận hành hoạt động kinh doanh bất động sản cho thuê, làm cho số dư tiền gửi ngân hàng bình quân giảm đáng kể so với năm trước.

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 2025, 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.

Năm 2025, Công ty ghi nhận khoản lỗ sau thuế khoảng 1,5 tỷ đồng, chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính giảm mạnh trong khi chi phí vận hành và chi phí quản lý doanh nghiệp vẫn duy trì ở mức cao nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh và vận hành hệ thống tài sản cho thuê.

Đánh dấu bước phát triển quan trọng trong quá trình hoạt động, năm 2025, Công ty đã chính thức được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu trên thị trường UPCoM theo Quyết định số 118/QĐ-SGDHN ngày 06/03/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Việc đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường UPCoM không chỉ góp phần nâng cao tính minh bạch, năng lực quản trị doanh nghiệp và uy tín thương hiệu của Công ty trên thị trường, mà còn tạo tiền đề thuận lợi cho quá trình mở rộng hoạt động kinh doanh, nâng cao khả năng huy động vốn và phát triển bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

❖ Công tác quan hệ Cổ đông:

Công ty luôn quan tâm đến công tác quan hệ Cổ đông, tiếp tục có những chương trình tiếp xúc, trao đổi, giải quyết các vấn đề liên quan đến những kiến nghị, đề xuất, tìm hiểu của Cổ đông và các nhà đầu tư. Duy trì chế độ công bố thông tin công khai, minh bạch, kịp thời, chính xác và đầy đủ.

❖ **Các cuộc họp HĐQT:**

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01.2025./NQ- HĐQT/MBT	15/01/2025	Về việc đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần CI HOLDING	100%
2	02.2025/NQ- HĐQT/MBT	15/04/2025	Về việc miễn nhiệm Phó Giám đốc	100%
3	03.2025/NQ- HĐQT/MBT	23/04/2025	Về việc miễn nhiệm và bầu mới vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty	100%
4	01/2025/QĐ-HĐQT	24/04/2025	Về việc gia hạn thời gian họp và triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
5	06/2025/NQ- HĐQT/MBT	23/06/2025	Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025	100%
6	02/2025/QĐ-HĐQT	16/07/2025	Bổ nhiệm bà Vũ Thị Anh giữ chức Phụ trách quản trị công ty	100%
7	07/2025/NQ- HĐQT/MBT	13/10/2025	Về việc vay vốn tại ACB	100%
8	08/2025/NQ- HĐQT/MBT	16/10/2025	Về việc ngân hàng ACB giải ngân vốn 3 tỷ	100%
9	09/2025/NQ- HĐQT/MBT	26/11/2025	Về việc thay đổi đơn vị Kiểm toán BCTC năm 2025	100%

❖ **Các hoạt động khác:**

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, ĐHĐCĐ đã thông qua chủ trương bán tài sản, vay vốn tối đa 80 tỷ đồng và đầu tư bất động sản tiềm năng theo Tờ trình số 04/2025/TTr-HĐQT ngày 28/5/2025. Tuy nhiên, do thị trường bất động sản trong thời gian qua có nhiều biến động, thanh khoản chưa thực sự ổn định, đồng thời Công ty chủ động thận trọng trong việc đánh giá, lựa chọn tài sản và phương án đầu tư nhằm đảm bảo hiệu quả và hạn chế rủi ro, nên đến nay chưa triển khai thực hiện các nội dung nêu trên. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi diễn biến thị trường và triển khai khi điều kiện phù hợp.

❖ **Đánh giá chung:**

HĐQT hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Điều lệ và luật pháp. HĐQT đã tập trung thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, tiếp tục hoạch

định chiến lược, xây dựng kế hoạch hoạt động, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Với thuận lợi tất cả các thành viên HĐQT đều am hiểu sâu về lĩnh vực hoạt động kinh doanh, các thành viên HĐQT có nhiều buổi thảo luận, họp HĐQT mở rộng và kịp thời đưa ra các chỉ đạo quản trị phù hợp với nhu cầu hoạt động của Công ty cũng như các biến động của tình hình kinh tế.

HĐQT và Ban điều hành phối hợp tốt trong công tác quản lý, điều hành Công ty, luôn nỗ lực để các chỉ tiêu trong và kinh doanh đạt mức cao nhất.

3. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị không nhận thù lao.

4. Kết quả giám sát đối với Giám đốc và Ban điều hành

Các thành viên Ban điều hành đều có trình độ chuyên môn, năng lực, phẩm chất và có kinh nghiệm trong quản lý điều hành Công ty.

Giám đốc đã có nhiều nỗ lực để hoàn thành công tác điều hành Công ty và luôn thực hiện tốt các phân công của Hội đồng quản trị.

Triển khai hoạt động kinh doanh phù hợp với nghị quyết của đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị và tuân thủ đúng Điều lệ của Công ty cũng như quy định của pháp luật.

HĐQT đã chỉ đạo sát sao, cùng Giám đốc và Ban điều hành phân tích, đánh giá, tìm rõ nguyên nhân và đề ra các giải pháp tối ưu, tháo gỡ khó khăn. Ban Điều hành đã nhận thức rõ được những khó khăn và thách thức của Công ty năm 2024 và những năm tiếp theo nên đã chủ động, linh hoạt trong việc điều hành, tận dụng và kết hợp mọi nguồn lực nhằm đem lại hiệu quả cao nhất có thể cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

HĐQT đã phân công từng thành viên phụ trách từng lĩnh vực trong phạm vi chức năng, chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát và hỗ trợ Ban điều hành. Các thành viên HĐQT đã nỗ lực hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ, hành động vì lợi ích của Cổ đông, của Công ty và người lao động.

5. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không có

6. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị

6.1 Ông Lê Hòa Lộc – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, ông Lê Hòa Lộc đã chủ trì các cuộc họp của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao; sát sao trong quản lý; chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng, hiệu quả; đưa ra những giải pháp, quyết sách kịp thời, định hướng đúng đắn nhằm đảm bảo lợi ích của Cổ đông và sự

222
TY
AN
SA
IU
TIP
BIV

phát triển của Công ty; thực hiện tốt vai trò của chủ tịch HĐQT theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan; hoàn thành tốt các nhiệm vụ do HĐQT phân công.

6.2 Các thành viên Hội đồng quản trị

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và cho ý kiến đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao; sát sao trong quản lý điều hành; thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng, hiệu quả; tham mưu kịp thời, định hướng đúng đắn nhằm đảm bảo lợi ích của Cổ đông và sự phát triển của Công ty; thực hiện tốt vai trò của chủ tịch HĐQT theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan; hoàn thành tốt các nhiệm vụ do HĐQT phân công về các lĩnh vực trực tiếp phụ trách.

II. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026

Năm 2026, Hội đồng quản trị đề xuất kế hoạch kinh doanh với các chỉ tiêu như sau:

Đơn vị: VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2025	Kế Hoạch Năm 2026	% Tăng/Giảm
1	Doanh thu thuần	3.898.869.680	5.900.000.000	51,32%
2	Lợi nhuận sau thuế	-1.528.544.559	1.500.000.000	-
3	Vốn điều lệ	38.000.000.000	38.000.000.000	-
4	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

Để hoàn thành mục tiêu năm 2026, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026 như sau:

- Năm 2026, HĐQT sẽ tiếp tục nỗ lực trong việc định hướng hoạt động, hỗ trợ sát sao Ban điều hành nhằm đảm bảo thực hiện các mục tiêu kinh doanh theo hướng an toàn, hiệu quả.
- Công ty tiếp tục duy trì ổn định hoạt động kinh doanh hiện hữu, đồng thời chủ động tìm kiếm và nắm bắt các cơ hội đầu tư phù hợp trên thị trường.
- Tiếp tục triển khai các nội dung đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 thông qua theo Tờ trình số 04/2025/TTr-HĐQT ngày 28/5/2025 về chủ trương bán tài sản, vay vốn tối đa 80 tỷ đồng và đầu tư bất động sản tiềm năng. Công ty sẽ chủ động theo dõi, đánh giá diễn biến thị trường, lựa chọn thời điểm và phương án triển khai phù hợp nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn, nâng cao giá trị tài sản và đảm bảo lợi ích của Cổ đông.

- Nâng cao hiệu quả quản lý nguồn nhân lực, ưu tiên phát triển đội ngũ có chuyên môn, kinh nghiệm và gắn bó lâu dài với Công ty.
- Duy trì và phát triển các mối quan hệ với đối tác, khách hàng tiềm năng, mở rộng mạng lưới hợp tác kinh doanh.
- Tăng cường tìm kiếm và đa dạng hóa các nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng và các đối tác tài chính, tận dụng hợp lý đòn bẩy tài chính phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy quản lý, tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025 và kế hoạch kinh doanh, kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



ĐWG ★ d v



CÔNG TY CP BĐS CHO THUÊ

CÔNG TY CỔ PHẦN MINH BẢO TÍN

BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ

MINH BẢO TÍN 01/2026/BC-BKS-MBT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 05 năm 2026

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín;
- Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban kiểm soát được quy định trong Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín.

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty, Ban Kiểm soát báo cáo trước Đại hội Cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động trong năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 với nội dung cụ thể như sau:

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

1. Cơ cấu Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS
1	Phan Phạm Phú Nam Phương	Trưởng ban	26/4/2019
2	Vũ Đình Phương	Thành viên	26/4/2019
3	Tôn Hồng Hoa	Thành viên	26/4/2019

2. Phân công công việc Ban kiểm soát

Ban kiểm soát làm việc theo chế độ tập thể kết hợp với chế độ trách nhiệm cá nhân theo mảng công việc được phân công của từng Thành viên ban kiểm soát; Các thành viên ở mỗi công việc được phân công đều hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, cụ thể:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Phân công nhiệm vụ và Kết quả hoạt động của từng Kiểm soát viên trong năm 2025
1	Bà Phan Phạm Phú Nam Phương	Trưởng ban kiểm soát	- Thực hiện các nhiệm vụ của Trưởng Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế về tổ chức và hoạt động của Công ty và các Quy định khác của pháp luật. - Phụ trách chung công tác tổ chức, điều phối hoạt động của Ban kiểm soát, tương tác giữa HĐQT, Ban điều hành, Cổ đông và BKS. - Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. - Xem xét kiểm tra công tác ký kết thực hiện các hợp đồng kinh tế. - Xem xét tính hợp lý các văn bản quản lý nội bộ của công

			ty ban hành. - Xem xét việc ban hành, việc thực hiện các nghị quyết, quyết định ban hành nội bộ trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh. - Lập các báo cáo của BKS. Báo cáo lại công tác thực hiện cho Hội đồng quản trị. - Tiếp nhận yêu cầu của Cổ đông, chịu trách nhiệm tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường của BKS. - Tham gia các cuộc họp Hội đồng Quản trị định kỳ và bất thường. - Báo cáo trước đại hội đồng Cổ đông về kết quả hoạt động của BKS tại các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường.
2	Ông Vũ Đình Phương	Thành viên	- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và phân chia cổ tức hàng năm. - Giám sát việc thực hiện các quy định của Pháp luật, nội quy Quy chế của Công ty. - Xem xét tính hợp lý của các văn bản quản lý nội bộ của Công ty đã ban hành trong năm. - Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty. - Kiểm tra, giám sát công tác ký kết thực hiện các hợp đồng kinh tế.
3	Bà Tôn Hồng Hoa	Thành viên	- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và phân chia cổ tức hàng năm. - Giám sát việc thực hiện các quy định của Pháp luật, nội quy Quy chế của Công ty. - Xem xét tính hợp lý của các văn bản quản lý nội bộ của Công ty đã ban hành trong năm. - Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty. - Kiểm tra, giám sát công tác ký kết thực hiện các hợp đồng kinh tế.

3. Các hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện và tiến hành các hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cũng như tuân thủ các quy định khác của Pháp luật.

Thực hiện giám sát các hoạt động, tuân thủ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý, điều hành Công ty.

Thực hiện các đợt làm việc để xem xét kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

Tham gia các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và một số buổi họp của Ban lãnh đạo Công ty về kế hoạch kinh doanh và báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm.

Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên Đại hội đồng Cổ đông.

Các công việc khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

4. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và một số cuộc họp của Ban Giám đốc, đã đưa ra các ý kiến đối với các chủ trương, quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc để đảm bảo các chủ trương quyết định được ban hành phù hợp với các quy định của pháp luật và đảm bảo lợi ích của Công ty.

Ban Kiểm soát cũng đồng thời nhận được hầu hết các văn bản trong quá trình chỉ đạo điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc, đồng thời đã có ý kiến phản hồi và trao đổi nhằm đảm bảo quá trình điều hành thực hiện đúng định hướng theo nghị quyết của Đại hội Cổ đông.

Năm 2025, Ban kiểm soát cũng nhận được sự quan tâm và tạo điều kiện của HĐQT và Ban Giám đốc công ty về cơ sở vật chất và điều kiện làm việc cho công tác kiểm tra kiểm soát.

Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát luôn có sự trao đổi thông tin và các vấn đề liên quan đến hoạt động chung của Công ty.

5. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và từng thành viên:

Thành viên Ban kiểm soát không nhận thù lao.

6. Cuộc họp của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện 2 phiên họp với các nội dung cụ thể như sau:

- Thẩm định BCTC kiểm toán năm 2025;
- Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT của Công ty;
- Kế hoạch tài chính năm 2026.

7. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, người điều hành khác và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa Công ty với Công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc (Giám đốc), người điều hành khác của Doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý Doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

Trong năm 2025, Công ty không có phát sinh các giao dịch.

Công ty đã báo cáo công khai các trong Báo cáo thường niên năm 2025 và trong Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH.

1. Hội Đồng Quản Trị

Quá trình giám sát các hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT, Giám đốc và Ban điều hành trong năm 2025, Ban kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong các hoạt động của HĐQT, Giám đốc và Ban điều hành Công ty;

Báo cáo hoạt động của HĐQT, Báo cáo của Ban Giám đốc đã phản ánh đầy đủ trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành của Công ty, các Văn bản, Nghị quyết của HĐQT phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty;

HĐQT đi sát định hướng và hỗ trợ Ban điều hành trong quá trình triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo hướng khả thi và đưa ra chủ trương nghị quyết, biện pháp cho ban điều hành tìm cách khắc phục vượt qua những khó khăn trong hoạt động kinh doanh;

Qua việc xem xét nghị quyết của đại hội đồng Cổ đông và các biên bản nghị quyết của HĐQT, Ban kiểm soát nhất trí với báo cáo đánh giá kết quả thực hiện năm 2025 của HĐQT, Ban Giám đốc đưa ra trước Đại hội đồng Cổ đông.

2. Ban điều hành

Ban kiểm soát đã tham gia góp ý và theo dõi giám sát về công tác chỉ đạo của HĐQT đối với BGĐ và các cán bộ quản lý khác.

Ban kiểm soát thống nhất với những đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Ban điều hành Công ty.

Thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, thực hiện tốt các chính sách với lao động, luôn chăm lo đời sống cho người lao động.

Kết luận:

Qua công tác giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động quản lý điều hành của Hội đồng quản trị, Giám đốc và Ban điều hành Công ty trong năm 2025 đã tuân thủ pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Ban kiểm soát đã tổng kết kết quả giám sát đối với các mảng hoạt động chính như hoạt động cho thuê tài sản, kế toán, đầu tư... và đã kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty nhiều giải pháp cụ thể, góp phần giúp hoạt động của Công ty ngày càng nâng cao tính an toàn hiệu quả.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

1. Kiểm soát việc chấp hành chế độ Tài chính kế toán.

Công ty đã thiết lập chứng từ kế toán: Mở sổ sách kế toán chi tiết, tổng hợp theo đúng quy định.

Công ty đã tiến hành kiểm kê tài sản vào ngày 31/12/2025.

Công ty đã tiến hành xác nhận công nợ đến hết ngày 31/12/2025.

Hàng năm có báo cáo quyết toán tài chính theo chế độ quy định.

2. Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025.

Ban kiểm soát thống nhất với các số liệu được phản ánh trong Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán. Kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty như sau:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	48.365.740.655	47.964.375.551	-0,83%
Vốn chủ sở hữu	45.946.038.708	44.417.494.149	-3,33%
Doanh thu thuần	3.441.545.463	3.898.869.680	13,29%
Giá vốn hàng bán	1.642.400.004	1.642.400.004	-

Doanh thu tài chính	4.860.384.167	494.869.598	-89,82%
Chi phí QLDN	1.846.725.257	2.691.303.807	45,73%
Chi phí bán hàng	20.618.182	112.781.304	447%
Chi phí tài chính	4.262.427.767	1.475.552.394	-65,38%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	529.758.420	-1.528.298.231	Chuyển từ Lãi sang Lỗ
Lợi nhuận khác	-4.278.222	-246.328	-94,24%
Lợi nhuận trước thuế	525.480.198	-1.528.544.559	Chuyển từ Lãi sang Lỗ
Lợi nhuận sau thuế	441.173.946	-1.528.544.559	Chuyển từ Lãi sang Lỗ

Năm 2025, tổng giá trị tài sản của Công ty đạt khoảng 47,96 tỷ đồng, giảm nhẹ 0,83% so với năm 2024. Vốn chủ sở hữu đạt khoảng 44,42 tỷ đồng, giảm 3,33% chủ yếu do ảnh hưởng từ kết quả kinh doanh trong năm.

Doanh thu thuần năm 2025 đạt khoảng 3,9 tỷ đồng, tăng 13,29% so với năm trước, cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty vẫn duy trì được sự tăng trưởng ổn định. Giá vốn hàng bán không biến động so với năm 2024.

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 giảm mạnh 89,82% so với năm 2024, chủ yếu do nguồn thu từ lãi tiền gửi ngân hàng giảm đáng kể khi Công ty sử dụng nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư và vận hành kinh doanh.

Trong năm, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 45,73% và chi phí bán hàng tăng mạnh so với năm trước do Công ty gia tăng chi phí vận hành, quản lý tài sản và mở rộng hoạt động phục vụ định hướng phát triển sau khi chính thức đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường UPCoM.

Ngược lại, chi phí tài chính năm 2025 giảm 65,38% so với năm 2024, góp phần giảm áp lực chi phí cho Công ty trong kỳ.

Do ảnh hưởng từ sự sụt giảm mạnh của doanh thu tài chính cùng với áp lực gia tăng chi phí hoạt động, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế âm khoảng 1,53 tỷ đồng.

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2025 chưa đạt như kỳ vọng, năm 2025 vẫn là dấu mốc quan trọng đối với Công ty khi cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường UPCoM theo Quyết định số 118/QĐ-SGDHN ngày 06/03/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tạo nền tảng cho việc nâng cao năng lực quản trị, minh bạch tài chính và định hướng phát triển bền vững trong thời gian tới.

3. Tình hình tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2025:

Chỉ tiêu	31/12/2025 (VNĐ)	31/12/2024 (VNĐ)
Tổng Tài sản	47.964.375.551	48.365.740.655
A. Tài sản ngắn hạn	10.322.679.019	13.741.968.052
B. Tài sản dài hạn	37.641.696.532	34.623.772.603
Tổng nguồn vốn	47.964.375.551	48.365.740.655
A. Nợ phải trả	3.546.881.402	2.419.701.947

2225.
TỶ
ÁN
G SẢ
HUẾ
O TÍN
T. BỊN

B. Vốn chủ sở hữu	44.417.494.149	45.946.038.708
-------------------	----------------	----------------

Một số chỉ tiêu tài chính:

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2025	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ NH)	Lần	3,77	8,54
- Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho/Nợ NH)	Lần	3,77	8,54
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số nợ/tổng tài sản	Lần	0,07	0,05
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	0,08	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	0,08	0,05
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-39,20	12,82
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân	%	-3,38	1,01
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	-3,17	0,67
- Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	-39,12	15,39

IV. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026.

- Rà soát lại công tác phân công công việc cho các thành viên Ban Kiểm soát, điều chỉnh phân công công việc cho phù hợp;
- Duy trì công tác kiểm soát thường xuyên, định kỳ, theo đúng quy định của pháp luật. Phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban điều hành công ty trong việc thực hiện nhiệm vụ, lấy ngăn chặn phòng ngừa làm mục tiêu chính, đảm bảo hoạt động của công ty luôn tuân thủ theo các quy định của pháp luật;
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026;
- Kiểm tra, thẩm định Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm; giám sát các hoạt động, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban điều hành công ty theo chương trình kế hoạch xây dựng từ đầu năm, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật.

VI. CỦA BAN KIỂM SOÁT:

oàn thành các chỉ tiêu năm 2026 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên biểu

quyết thông qua, nhằm hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, Ban kiểm soát đưa ra một số kiến nghị, giải pháp cụ thể như sau:

- Không ngừng nâng cao công tác quản trị và điều hành, đảm bảo tạo điều kiện tối đa và phát huy năng lực của đội ngũ cán bộ điều hành để Công ty phát triển ổn định, đạt và vượt các chỉ tiêu kinh doanh, tài chính ĐHCĐ giao, đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa cho Công ty và Cổ đông của Công ty.
- Hội đồng quản trị chỉ đạo, giám sát chặt chẽ chi phí, đảm bảo đủ vốn, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống các quy trình, quy chế hiện có phù hợp với Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định hiện hành liên quan, văn bản nội bộ cho phù hợp với tình hình thực tế đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty có hiệu quả, thực hiện đúng Điều lệ Công ty và đúng pháp luật.
- Đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, xây dựng chính sách cán bộ phù hợp với hiện tại và yêu cầu phát triển của Công ty.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Ban kiểm soát theo đúng quy định trên nguyên tắc phòng ngừa hạn chế sai sót trong mọi hoạt động nhất là hoạt động tài chính.
- Thường xuyên phối hợp giữa chính quyền và các tổ chức đoàn thể; duy trì sự đồng thuận cao thông qua việc tổ chức thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở; chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, thực hiện tốt công tác thi đua khen thưởng và công tác xã hội.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Phan Phạm Phú Nam Phương

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín;
- Căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 thông qua:

Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 đã được Ban Kiểm soát Công ty tiến hành thẩm tra và thông qua, đã được Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín công bố thông tin theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT.



TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín;

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

1. Tiêu thức lựa chọn đơn vị kiểm toán

- Là đơn vị kiểm toán có chức năng theo quy định của Pháp luật.
- Là đơn vị kiểm toán có đội ngũ kiểm toán viên trung thực, có uy tín, đề cao đạo đức nghề nghiệp, có trình độ, nhiều kinh nghiệm nhằm đảm bảo bảo chất lượng kiểm toán báo cáo tài chính.
- Chi phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán do Công ty yêu cầu.
- Là đơn vị kiểm toán thuộc Danh sách các đơn vị kiểm toán được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán các đơn vị có lợi ích công chúng trong lĩnh vực chứng khoán.

2. Đề xuất

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập trên cơ sở đề xuất của Ban Kiểm soát để thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT.



PHAN PHẠM PHÚ NAM PHƯƠNG

CÔNG TY CP BĐS CHO THUÊ
MINH BẢO TÍN

Số: 03/2026/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua đề xuất về thù lao của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026 như sau:

- Mức thù lao chi trả cho mỗi thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 2.000.000 đồng/người/tháng (mức thực nhận sau thuế thu nhập cá nhân).
- Thuế thu nhập cá nhân phát sinh đối với khoản thù lao nêu trên được Công ty xác định theo tỷ lệ 10% trên thu nhập chịu thuế, do Công ty chịu và nộp thay cho cá nhân theo quy định của pháp luật, không khấu trừ vào mức thù lao nêu trên.
- Thời gian áp dụng chi trả thù lao từ tháng 7/2026; việc chi trả được thực hiện cùng kỳ thanh toán tiền lương hàng tháng của Công ty.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT.





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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT THÔNG QUA
CÁC NỘI DUNG TẠI PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG THƯỜNG NIÊN 2026

Hôm nay, ngày 29 tháng 06 năm 2026, vào lúc 10 giờ 10 phút, tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 được tổ chức tại Hội trường Daisy – Lầu 4 – The MIRA Hotel, 555 Đại lộ Bình Dương, phường Thủ Dầu Một, Tp Hồ Chí Minh. Ban kiểm phiếu gồm:

Ông/Bà: Nguyễn Bảo Toàn - Trưởng ban kiểm phiếu

Ông/Bà: Trương Thị Huệ - Thành viên Ban kiểm phiếu

Ông/Bà: Võ Thị Thanh Ly- Thành viên Ban kiểm phiếu

đã tiến hành kiểm phiếu biểu quyết thông qua các báo cáo và tờ trình tại ĐHĐCĐ 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản cho thuê Minh Bảo Tín trong kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

Tại thời điểm tiến hành biểu quyết, tổng số cổ đông đăng ký tham dự và ủy quyền là **54 cổ đông**, đại diện và sở hữu **2.383.466 cổ phần** và chiếm **62,72%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết. Trong đó:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Số thẻ biểu quyết phát ra là: 26 thẻ
- Số thẻ biểu quyết thu về là: 24 thẻ

TT	Vấn đề	Số phiếu hợp lệ	Số phiếu không hợp lệ	Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
				Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ
1	Thông qua Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2025 và Kế hoạch kinh doanh, kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026	2.383.459	0	2.369.859	99,43%	0	0	13.600	0,57%



TT	Vấn đề	Số phiếu hợp lệ	Số phiếu không hợp lệ	Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
				Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ
2	Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026	2.383.459	0	2.369.859	99,43%	0	0	13.600	0,57%
3	Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025 theo Tờ trình số 01/2026/TTr-HĐQT	2.383.459	0	2.383.459	100%	0	0	0	0
4	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026 theo Tờ trình số 02/2026/TTr-BKS	2.383.459	0	2.369.859	99,43%	0	0	13.600	0,57%
5	Thông qua đề xuất về Thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2026 theo Tờ trình số 03/2026/TTr-HĐQT	2.383.459	0	2.383.459	100%	0	0	0	0



Việc kiểm phiếu được kết thúc bằng việc lập Biên bản kiểm phiếu vào lúc 10 giờ 20 phút cùng ngày.

Biên bản này gồm 02 (hai) trang, được lập thành 02 (hai) bản và đã được tất cả các thành viên Ban kiểm phiếu đọc, hiểu và nhất trí với nội dung của Biên bản. Đại diện Ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu ra trước Đại hội. Ban kiểm phiếu bàn giao lại toàn bộ các Thẻ biểu quyết và Biên bản cho Ban Thư ký Đại hội.

TRƯỞNG BAN


Nguyễn Bảo Toàn

THÀNH VIÊN


Trương Thị Huệ

THÀNH VIÊN


Võ Thị Thanh Ly