

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 48

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư MST (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư MST là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103983390 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 35 ngày 06 tháng 01 năm 2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

2. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Hội đồng Quản trị

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch HĐQT	
- Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên	Đã gửi đơn xin từ nhiệm nhiệm từ ngày 30/6/2025, chờ ĐHCĐ gần nhất phê duyệt
- Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên	
- Ông Phan Duy Dũng	Thành viên	
- Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc	
- Bà Nguyễn Minh Huyền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 03/06/2025

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
- Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 03/06/2025
- Bà Nguyễn Minh Huyền	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28/05/2025
- Bà Vũ Thị Thủy	Thành viên	
- Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên	

3. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm.

5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập Báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

7. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu trên.

8. Các cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 9 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, ban hành bởi Bộ Tài chính. Đồng thời, Công ty tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phan Duy Dũng

Số: 84/2026/BCKT/TTG.KD9

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư MST**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, bao gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 48 kèm theo.

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Đầu tư MST, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính:

- Theo thuyết minh tại mục 5.7, Công ty Cổ phần Đầu tư MST và các Công ty ký các hợp đồng hợp tác kinh doanh để hợp tác kinh doanh mua bán trái phiếu. Theo đó, các hợp đồng này có thể phát sinh lợi ích hoặc tổn thất kinh tế cho Công ty.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần đầu tư MST cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế với ý kiến chấp nhận toàn phần tại ngày 28 tháng 03 năm 2025.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Đại diện Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG



Nguyễn Ngọc Tú

Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2305-2023-330-1

Nguyễn Ngọc Sơn

Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5258-2026-330-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*Mẫu B01-DN
Đơn vị tính: VND
01/01/2025
VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.934.922.041.533	894.333.838.842
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	147.026.456.960	3.225.028.300
Tiền	111		3.511.456.960	3.225.028.300
Các khoản tương đương tiền	112		143.515.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		493.184.913.239	31.020.259.927
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	493.184.913.239	31.020.259.927
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.186.724.543.745	857.924.177.091
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.4	6.039.152.826	10.545.632.469
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	347.173.345.543	410.040.559.772
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.6	10.000.000.000	14.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.7	848.929.854.970	448.894.918.595
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(25.417.809.594)	(25.556.933.745)
Hàng tồn kho	140	5.9	102.753.268.839	1.427.884.323
Hàng tồn kho	141		102.753.268.839	1.427.884.323
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.232.858.750	736.489.201
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	156.091.080	44.997.470
Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.768.901.809	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	307.865.861	691.491.731
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.266.455.803.923	856.240.215.760
Các khoản phải thu dài hạn	210		410.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.6	410.000.000.000	-
Tài sản cố định	220		375.048.159	543.751.791
Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	375.048.159	543.751.791
- Nguyên giá	222		4.722.115.932	4.722.115.932
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.347.067.773)	(4.178.364.141)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.3	849.809.102.231	855.673.504.503
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		505.639.854.166	505.639.854.166
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		350.383.300.000	350.383.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.214.051.935)	(349.649.663)
Tài sản dài hạn khác	260		6.271.653.533	22.959.466
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	6.271.653.533	22.959.466
TỔNG TÀI SẢN	270		3.201.377.845.456	1.750.574.054.602

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu B01-DN

Đơn vị tính: VND

01/01/2025

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.030.253.038.275	901.913.419.714
Nợ ngắn hạn	310		689.599.629.389	781.642.455.412
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	110.430.461.315	154.893.135.209
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	16.624.635.894	20.895.976.578
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	23.391.857.160	28.721.363.820
Phải trả người lao động	314		224.262.934	120.696.112
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	25.171.612.600	30.084.540.610
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	24.857.350.414	365.602.593.382
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	488.899.449.072	181.324.149.701
Nợ dài hạn	330		1.340.653.408.886	120.270.964.302
Phải trả dài hạn khác	337	5.17	1.340.502.873.152	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	150.535.734	120.270.964.302
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.171.124.807.181	848.660.634.888
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	1.171.124.807.181	848.660.634.888
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.136.042.200.000	760.043.010.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.136.042.200.000	760.043.010.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.082.607.181	88.617.624.888
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.294.434.888	71.478.075.624
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		22.788.172.293	17.139.549.264
TỔNG NGUỒN VỐN	440		3.201.377.845.456	1.750.574.054.602

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Như Ngọc

Nguyễn Minh Huyền

Phan Duy Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu B02-DN

Đơn vị tính: VND

Năm 2024

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.508.970.503.527	1.273.890.610.665
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.508.970.503.527	1.273.890.610.665
Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.490.867.985.384	1.246.633.671.168
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.102.518.143	27.256.939.497
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	184.618.833.237	29.070.685.854
Chi phí tài chính	22	6.4	167.954.095.173	28.478.088.602
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>161.186.025.089</i>	<i>18.733.601.049</i>
Chi phí bán hàng	25	6.5	42.983.511	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.119.281.989	4.861.351.773
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.604.990.707	22.988.184.976
Thu nhập khác	31	6.6	4.315.795	3.106.516.673
Chi phí khác	32	6.7	44.062.154	3.663.104.641
Lợi nhuận khác	40		(39.746.359)	(556.587.968)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		28.565.244.348	22.431.597.008
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	5.777.072.055	5.292.047.744
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		22.788.172.293	17.139.549.264
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	280,9	225,5

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Như Ngọc

Nguyễn Minh Huyền

Phan Duy Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu B03-DN
 Đơn vị tính: VND
Năm 2024
 VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		28.565.244.348	22.431.597.008
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		168.703.632	168.703.632
Các khoản dự phòng	03		5.725.278.121	(15.730.489.470)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(184.618.833.237)	(28.995.480.375)
Chi phí lãi vay	06		161.186.025.089	28.478.088.602
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		11.026.417.953	6.352.419.397
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(243.307.012.597)	(478.258.387.900)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(101.325.384.516)	4.795.843.683
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		868.462.488.860	327.199.742.912
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.359.787.677)	(25.316.908)
Tiền lãi vay đã trả	14		(160.789.743.081)	(19.506.785.546)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.074.285.165)	(4.099.123.889)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		357.632.693.777	(163.541.608.251)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.215.175.741.194)	(49.107.259.927)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		347.011.087.882	16.135.357.500
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(21.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	42.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		90.879.327.392	7.157.498
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(777.285.325.920)	(11.964.744.929)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025Mẫu B03-DN
Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		375.999.190.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		1.514.401.812.837	194.900.911.102
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.326.946.942.034)	(17.792.332.201)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		563.454.060.803	177.108.578.901
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		143.801.428.660	1.602.225.721
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	3.225.028.300	1.622.802.579
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	147.026.456.960	3.225.028.300

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Như Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Huyền

Tổng Giám đốc



Phan Duy Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư MST là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103983390 đăng kí lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 35 ngày 06 tháng 01 năm 2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.136.042.200.000 VND, tương đương 113.604.220 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là MST.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là Xây lắp, thương mại và dịch vụ.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông, thông tin liên lạc, công trình thủy, công trình công ích khác, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng không kèm người điều khiển
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại
Chi tiết: bán buôn quặng kim loại, bán buôn sắt thép; bán buôn kim loại khác
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu
Chi tiết: bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh (Hạt, bột, bột nhão, hạt nhựa, ...);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

....

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có trụ sở tại: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 24 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 17 người)

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Các công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	Thành phố Hà Nội	36,16%	36,16%	Xây dựng nhà để ở, công trình dân dụng khác
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Thành phố Hồ Chí Minh	49,64%	49,64%	Xây dựng nhà các loại, tư vấn Bất Động sản, kinh doanh Bất động sản

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

4.4 Nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Tồn kho lỗi thời Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian trích khấu hao TSCĐ hữu hình của Công ty như sau:

- Máy móc, trang thiết bị	:	05 – 08
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	:	06 – 08
- Tài sản cố định hữu hình khác	:	03 – 20

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

4.8 Nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

4.9 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

4.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

4.15 Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay

4.16 Thuế

Thuế giá trị gia tăng

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập là 20%.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.17 Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

4.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	1.493.545.996	2.462.841.618
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.017.910.964	762.186.682
- Các khoản tương đương tiền (*)	143.515.000.000	-
Cộng	<u>147.026.456.960</u>	<u>3.225.028.300</u>

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 2 tháng có giá trị 143.515.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà với lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,7%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
+ Tiền gửi có kỳ hạn (1)	493.184.913.239	493.184.913.239	31.020.259.927	31.020.259.927
+ Trái phiếu (2)	156.485.000.000	156.485.000.000	-	-
	336.699.913.239	336.699.913.239	31.020.259.927	31.020.259.927
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	493.184.913.239	493.184.913.239	31.020.259.927	31.020.259.927

(1) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà với kỳ hạn 12 tháng, với lãi suất từ 4,65% đến 5,05%/năm tùy theo từng hợp đồng tiền gửi.

(2) Trái phiếu:

- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 021.NEO-12M-HDMCH2328002 ký ngày 12/09/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán HD (HDS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 5.020.326.564 VND.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 034792/GKCCCH2124002/12M ký ngày 04/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 2.999.995.740 VND.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 035012/GKCCCH2124002/12M ký ngày 11/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 3.999.987.225 VND.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 035439/GKCCCH2124002/12M ký ngày 30/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 9.999.998.503 VND.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 035621/GKCCCH2124002/12M ký ngày 05/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 8.999.951.895 VND.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 041670/RHGCH2124005/5M ký ngày 01/8/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 43.499.979.876 VND.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 042219/QRS12501/3M ký ngày 17/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 95.000.000 VND.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 042670/QRS12502/5M ký ngày 26/12/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (TPS) với tổng số tiền đặt mua trái phiếu là 172.200.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.3 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025		Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	505.639.854.166	-	(*) 505.639.854.166	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	333.649.854.166	-	172.335.240.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	171.990.000.000	-	(*) 171.990.000.000	-	(*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	350.383.300.000	(6.214.051.935)	(*) 350.383.300.000	(349.649.663)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	123.600.000.000	(3.869.085.460)	(*) 123.600.000.000	(349.649.663)	(*)
+ Công ty Cổ phần Huy Dương Group	28.500.000.000	(2.343.824.531)	(*) 28.500.000.000	-	
+ Công ty Cổ phần GreenHill Village	198.283.300.000	(1.141.944)	(*) 198.283.300.000	-	
Cộng	856.023.154.166	(6.214.051.935)	172.335.240.000	(349.649.663)	(*)

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2025. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.3 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp)

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn và công ty liên doanh, liên kết

Tên	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ phần biểu quyết	Địa chỉ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	36,16%	36,16%	Tầng 2 - 4, tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, phường Định Công, Thành phố Hà Nội	Xây dựng nhà để ở, công trình dân dụng khác
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	49,64%	49,64%	Tầng 2, Tòa nhà La Bonita số 215 Nguyễn Gia Trí, Phường Thanh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà các loại, tư vấn Bất Động sản, kinh doanh Bất động sản

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Tên	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ phần biểu quyết	Địa chỉ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	12,12%	12,12%	Thửa đất số 16+17+18+19, Khu QHDC Đường Nguyễn Tư, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất đai thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	6,33%	6,33%	Căn hộ 02 nhà H5, Khu tập thể Đại học Sư phạm, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Sản xuất điện
Công ty Cổ phần GreenHill Village	18,00%	18,00%	Quốc lộ 1D tuyến Quy Nhơn - Sông Cầu, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Kinh doanh Bất động sản, Dịch vụ lưu trú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.4 Phải thu khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	6.039.152.826	(1.038.002.060)	10.545.632.469	(1.177.126.211)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	-	-	3.234.508.904	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	2.990.630.131	-	3.672.972.993	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương Mại 699	1.038.002.060	(1.038.002.060)	1.038.002.060	(1.038.002.060)
- Công ty TNHH Một thành viên Nam Triệu	-	-	278.248.302	(139.124.151)
- Các khoản khác	2.010.520.635	-	2.321.900.210	-
Cộng	6.039.152.826	(1.038.002.060)	10.545.632.469	(1.177.126.211)

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1

5.5 Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	347.173.345.543	-	410.040.559.772	-
- Công ty Cổ phần Huy Dương Group	10.899.500.000	-	12.049.500.000	-
- Công ty TNHH Cmttech Việt Nam (1)	102.567.482.241	-	5.360.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	23.497.448.214	-	21.759.321.618	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (2)	151.785.067.218	-	311.558.533.165	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Homax (3)	51.632.106.165	-	25.000.000.000	-
- Các khoản khác	6.791.741.705	-	34.313.204.989	-
Cộng	347.173.345.543	-	410.040.559.772	-

Thuyết minh trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.5 Trả trước cho người bán (tiếp)

(1): Tạm ứng theo hợp đồng số 0812/2024/HĐKT/MST – CMTECH ngày 16/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Cmtech Việt Nam về việc cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng Công trình hạng mục "hạ tầng chung dự án" Công trình Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill village Quy Nhơn giá trị Hợp đồng 186.386.276.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư MST tạm ứng 93.193.137.763 VND trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

(2): Tạm ứng theo hợp đồng số 0112/2024/HĐKT/MST – TXL ngày 16/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc về việc cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng Công trình hạng mục "khu khách sạn" Công trình Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill village Quy Nhơn giá trị Hợp đồng 1.073.298.286.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư MST tạm ứng 536.649.143.120 VND trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

(3): Tạm ứng theo hợp đồng số 0612/2024/HĐKT/MST – HOMAX ngày 16/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Homax về việc cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng Công trình hạng mục "khu biệt thự nghỉ dưỡng BT1 và BT3" Công trình Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill village Quy Nhơn giá trị Hợp đồng 444.673.302.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư MST tạm ứng 222.336.651.000 đồng trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

5.6 Phải thu về cho vay

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị VND	Giá trị VND
	Dự phòng VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư A Group	10.000.000.000	14.000.000.000
- Phải thu về cho vay cá nhân	6.000.000.000	6.000.000.000
+ Bà Nguyễn Tú Phương	4.000.000.000	8.000.000.000
+ Ông Nguyễn Việt Anh	-	4.000.000.000
	4.000.000.000	4.000.000.000
Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Greenhill Village (*)	410.000.000.000	-
	410.000.000.000	-
Cộng	420.000.000.000	14.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.6 Phải thu về cho vay (tiếp)

(*) Theo Hợp đồng vay số 1001/2025/HĐCV/MST-GRH ngày 10/01/2025, thời hạn vay từ ngày 10/01/2025 đến ngày 09/01/2029 lãi suất theo từng thời kỳ, căn cứ theo thông báo trả lãi và sự thoả thuận giữa hai bên, tài sản đảm bảo là các Tài sản thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village.

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1

5.7 Phải thu khác

Ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Hợp tác kinh doanh	848.929.854.970	(24.379.807.534)	448.894.918.595	(24.379.807.534)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (1)	628.339.103.993	(18.500.000.000)	285.737.855.477	(18.500.000.000)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (2)	18.500.000.000	(18.500.000.000)	18.500.000.000	(18.500.000.000)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân (3)	23.544.747.764	-	68.230.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI (3)	148.497.728.881	-	79.007.855.477	-
+ Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên (4)	-	-	120.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland (5)	21.200.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh	7.400.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND (7)	163.397.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Cmttech Việt Nam (8)	107.196.627.348	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Homax (9)	138.603.000.000	-	-	-
- Lãi hợp tác kinh doanh	127.585.888.844	(5.879.807.534)	34.537.334.581	(5.879.807.534)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (1)	5.879.807.534	(5.879.807.534)	5.879.807.534	(5.879.807.534)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.7 Phải thu khác (tiếp)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
+ Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên (4)	36.652.280.061	-	26.465.479.450	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (2)	1.137.656.410	-	2.192.047.597	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI (3)	5.524.476.330	-	-	-
+ Công ty TNHH Cmtech Việt Nam	6.901.926.553	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Greenhill Village	70.706.226.510	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland	783.515.446	-	-	-
- Lãi vay và lãi ủy thác đầu tư	55.649.315	-	313.369.937	-
- Dự thu lãi tiền gửi	948.672.204	-	-	-
- Kỳ quỹ, ký cược	87.000.000.000	-	128.298.508.600	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (5)	-	-	41.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Greenhill Village (6)	87.000.000.000	-	87.000.000.000	-
+ Các khoản khác	-	-	298.508.600	-
- Tạm ứng	-	-	7.850.000	-
- Các khoản khác	5.000.540.614	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	848.929.854.970	(24.379.807.534)	448.894.918.595	(24.379.807.534)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.7 Phải thu khác (tiếp)

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1

(1) Đây là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 201809/HTĐT/PMS-1168 ngày 20/09/2018 và PL01.201809/HTĐT/PMS-1168 ngày 20/03/2019 về việc đầu tư khai thác lộ thiên, chế biến đá xây dựng mỏ đá Khe Đá Đan làm vật liệu xây dựng thông thường tại xã Kỳ Tân, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2 với tổng mức đầu tư là 172.500.000.000 VND.

Ngày 02 tháng 10 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Minh Sơn thống nhất ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 201809/HTĐT/PMS-1168 ngày 20/09/2018 với tổng giá trị thanh lý hợp đồng là 44.812.750.000 VND. Trong đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Minh Sơn phải trả tổng vốn đầu tư đã ký là 39.500.000.000 VND và tổng số tiền lãi hợp tác đầu tư đến ngày 30/09/2022 là 5.312.750.000 VND trong thời gian 180 ngày bắt đầu từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng này. Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn còn phải thanh toán nợ gốc là 18.500.000.000 VND và tiền lãi là 5.879.807.534 VND.

(2) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0804/2024/HĐHTKD/MST-TXL ngày 08/04/2024 về việc đầu tư vốn cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc mua/bán trái phiếu với tổng mức đầu tư tối đa là 120.000.000.000 VND và được chuyển theo từng lần hợp tác kinh doanh.

Trong đó, Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc mua/bán trái phiếu bằng số tiền đã nhận đầu tư từ Công ty Cổ phần Đầu tư MST, trái phiếu đầu tư ưu tiên giao dịch là các trái phiếu: Do Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long, Công ty Cổ phần Bất động sản Dragon Village theo kỳ hạn 12 tháng.

Công ty Cổ phần Đầu tư MST nhận 90% lãi của lô trái phiếu mà Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc đầu tư có lãi. Đến ngày 31/12/2025, sau khi thu hồi lại tiền hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư MST còn đầu tư cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc tổng số vốn là 23.544.747.764 VND và lãi hợp tác kinh doanh là 1.137.656.410 VND.

(3) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQL theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0908/2024/HĐHT/MST-TQL ngày 09/08/2024 về việc góp vốn đầu tư và kinh doanh các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Tuyến phố thương mại cấp đường 3 tháng 2 nổi dài tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (Imperia Grand Plaza Đức Hoà) với tổng mức đầu tư là 80.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.7 Phải thu khác (tiếp)

Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp vốn 79.007.855.477 VND để thực hiện dự án tương đương sở hữu 95% giá trị toàn bộ dự án và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI góp 992.144.523 VND tương đương sở hữu 5% giá trị dự án.

Ngoài ra, theo biên bản số 0501/BB/TQI – MST ngày 05/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI cùng nhau thống nhất chuyển đổi số tiền đã tạm ứng theo Hợp đồng kinh tế số 1612/2024/HĐKT/MST – TQI với tổng số tiền 74.189.873.404 VND sang hình thức Hợp tác Đầu tư mua trái phiếu mã GHVCH2224001.

Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã đầu tư với tổng số vốn là 148.497.728.881 VND và lãi hợp tác kinh doanh là 5.524.476.330 VND.

(4) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/ANBINH-MST ký ngày 01/04/2022 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 02/08/2023 về việc Hợp tác đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE tại Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, Tỉnh An Giang với tổng vốn đầu tư chưa bao gồm lãi vay là 551.959.354.562 VND.

Ngày 22/4/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên thống nhất ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 01/2022/ANBINH-MST ngày 01/04/2022 với tổng giá trị thanh lý hợp đồng là 133.899.999.999 VND. Trong đó, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên phải trả tổng vốn đầu tư đã ký là 120.000.000.000 VND và tổng số lãi đã cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư là 13.899.999.999 VND ngay sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng này. Với mỗi ngày chậm thanh toán, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên phải chịu lãi suất 15%/năm, cho phần gốc chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư MST. Lãi phạt sẽ được thanh toán khi hoàn trả xong phần gốc và lãi đã được hạch toán. Đến ngày 31/12/2025, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên đã chuyển đầy đủ toàn bộ số vốn đầu tư là 120.000.000.000 VND và còn phải trả số tiền lãi là 36.652.280.061 VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên đã hoàn trả số tiền lãi nêu trên.

(5) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn VIVALAND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0901/2025/HĐHTKD/MST-VVL ký ngày 09/01/2025 về việc đầu tư vốn cho Công ty Cổ phần Tập đoàn VIVALAND để mua/bán trái phiếu, trái phiếu đầu tư ưu tiên giao dịch là các trái phiếu: Do Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long, Công ty Cổ phần Bất động sản Dragon Village theo kỳ hạn 12 tháng. Số tiền đầu tư tối đa là 120.000.000.000 VND, Công ty Cổ phần Đầu tư MST sẽ nhận được 90% lãi của lô trái phiếu. Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư MST còn đầu tư tổng số vốn là 21.200.000.000 VND và tiền lãi còn nhận được là 783.515.446 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.7 Phải thu khác (tiếp)

- (6) Ngày 07/11/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Greenhill Village ký hợp đồng phát triển dự án và đại diện phân phối dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village số 01/2024/HĐPTDA/MST-GRH và Phụ lục 01 với chi phí phát triển dự án là 180.000.000.000 VND (chưa bao gồm thuế GTGT) và chi phí môi giới bán hàng tạm tính theo mức giá của Chủ đầu tư giai đoạn 1 là 224.844.036.061 VND (chưa bao gồm thuế GTGT). Công ty Cổ phần Đầu tư MST ký quỹ trách nhiệm đơn vị hợp tác phát triển dự án và đại diện phân phối 100% sản phẩm của dự án với số tiền 87.000.000.000 VND.
- (7) Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2107/2025/MST-ND ký ngày 21 tháng 07 năm 2025 về việc góp vốn đầu tư xây dựng Dự án Trường Liên cấp Unischool Hoà Lạc, thời hạn góp vốn trong 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng với tổng mức đầu tư là 183.400.000.000 VND. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp vốn tối đa với số tiền 165.000.000.000 VND tương đương sở hữu với 90% lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế của Dự án và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND góp 18.400.000.000 VND tương đương sở hữu 10% lợi nhuận kinh doanh của Dự án. Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã đầu tư với tổng số vốn là 163.397.000.000 VND. Tuy nhiên tại ngày 01/11/2025, hai bên đã thống nhất thanh lý Hợp đồng hợp tác Đầu tư trên theo Biên bản thanh lý hợp đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND có trách nhiệm hoàn trả số tiền trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý này. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND đã hoàn trả số tiền 163.397.000.000 VND.
- (8) Biên bản hợp với Công ty TNHH CMTECH Việt Nam theo Biên bản hợp số 0601/BB/CMTECH-MST ký ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc thống nhất phương án chuyển đổi số tiền tạm ứng theo Hợp đồng kinh tế số 0812/2024/HĐKT/MST-CMTECH ký ngày 16/12/2024, liên quan đến hạng mục Khu biệt thự nghỉ dưỡng – BT1 với tổng số tiền là 107.196.627.348 VND sang hình thức mua trái phiếu. Trong đó, Công ty TNHH CMTECH Việt Nam cam kết hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư MST thông qua trái phiếu đã mua, với lãi suất 7,5%/năm, đồng thời cam kết thanh toán đầy đủ tiền lãi cho MST ngay khi CMTECH nhận được khoản lãi tương ứng. Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã đầu tư với tổng số vốn là 107.196.627.348 VND và lãi hợp tác kinh doanh là 6.901.926.553 VND.
- (9) Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Homax theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2507/2025/MST-HOMAX ký ngày 25 tháng 07 năm 2025 về việc góp vốn đầu tư xây dựng Dự án Trường Liên cấp Unischool Hoà Lạc, thời hạn góp vốn trong 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng với tổng mức đầu tư là 155.560.000.000 VND. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp vốn tối đa với số tiền 140.000.000.000 VND tương đương sở hữu với 90% lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế của Dự án và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Homax góp 15.560.000.000 VND tương đương sở hữu 10% lợi nhuận kinh doanh của Dự án. Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã đầu tư với tổng số vốn là 138.603.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.8 Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	31/12/2025		01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn	Trên 3 năm	24.379.807.534	(24.379.807.534)	Trên 3 năm	24.379.807.534	(24.379.807.534)
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Thương Mại 699	Trên 3 năm	1.038.002.060	(1.038.002.060)	2 - 3 năm	1.316.250.362	(1.177.126.211)
Cộng		25.417.809.594	(25.417.809.594)		25.696.057.896	(25.556.933.745)

5.9 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	102.753.268.839	-	1.427.884.323	-
Cộng	102.753.268.839	-	1.427.884.323	-
(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31/12/2025			
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Him Lam, Điện Biên	43.848.470.121	-	-	-
Dự án xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng GreenHill Village	58.904.798.718	-	1.427.884.323	-
Cộng	102.753.268.839	-	1.427.884.323	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.10 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	156.091.080	44.997.470
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	118.472.445	-
- Các khoản khác	37.618.635	44.997.470
Dài hạn	6.271.653.533	22.959.466
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	14.077.775	22.959.466
Chi phí chuyển nhượng quyền khai thác phòng - cho thuê và quyền khai thác CMS tương ứng	6.257.575.758	-
Cộng	<u>6.427.744.613</u>	<u>67.956.936</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.11 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	3.496.190.477	1.180.925.455	45.000.000	4.722.115.932
31/12/2025	3.496.190.477	1.180.925.455	45.000.000	4.722.115.932
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	(3.496.190.477)	(637.173.664)	(45.000.000)	(4.178.364.141)
- Khấu hao trong năm	-	(168.703.632)	-	(168.703.632)
31/12/2025	(3.496.190.477)	(805.877.296)	(45.000.000)	(4.347.067.773)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	-	543.751.791	-	543.751.791
31/12/2025	-	375.048.159	-	375.048.159

Trong đó: - Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay

375.048.159 VND

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao vẫn đang sử dụng

3.496.190.477 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	110.430.461.315	110.430.461.315	154.893.135.209	154.893.135.209
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	88.146.413.875	88.146.413.875	140.674.788.018	140.674.788.018
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp số 9	10.248.460.002	10.248.460.002	10.248.460.002	10.248.460.002
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND	9.278.534.196	9.278.534.196	-	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Minh Vũ	887.199.080	887.199.080	1.703.641.813	1.703.641.813
- Các khoản khác	1.869.854.162	1.869.854.162	2.266.245.376	2.266.245.376
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	110.430.461.315	110.430.461.315	154.893.135.209	154.893.135.209

*Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1***5.13 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	16.624.635.894	16.624.635.894	20.895.976.578	20.895.976.578
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	8.398.910.305	8.398.910.305	15.300.585.105	15.300.585.105
- Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	6.125.725.589	6.125.725.589	3.495.391.473	3.495.391.473
- Các khoản khác	2.100.000.000	2.100.000.000	2.100.000.000	2.100.000.000
Cộng	16.624.635.894	16.624.635.894	20.895.976.578	20.895.976.578

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.733.584.675	5.777.072.055	10.074.285.165	22.436.371.565
- Thuế thu nhập cá nhân	32.400.000	107.327.589	51.265.469	88.462.120
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.955.379.145	4.000.000	1.092.355.670	867.023.475
Cộng	28.721.363.820	5.888.399.644	11.217.906.304	23.391.857.160
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	691.491.731	688.543.714	304.917.844	307.865.861
Cộng	691.491.731	688.543.714	304.917.844	307.865.861

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.15 Vay và nợ thuế tài chính

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	488.899.449.072	488.899.449.072	1.514.401.812.837	1.206.826.513.466	181.324.149.701	181.324.149.701
<i>Vay ngân hàng ngắn hạn</i>	<i>464.042.428.568</i>	<i>464.042.428.568</i>	<i>1.489.544.792.333</i>	<i>1.206.826.513.466</i>	<i>181.324.149.701</i>	<i>181.324.149.701</i>
Ngân hàng TMCP Quân đội (1)	13.922.000.000	13.922.000.000	41.426.612.533	41.128.158.666	13.623.546.133	13.623.546.133
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (Upas LC) (2)	-	-	5.377.879.800	55.272.054.800	49.894.175.000	49.894.175.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	450.000.000.000	450.000.000.000	726.998.000.000	394.684.000.000	117.686.000.000	117.686.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	-	-	715.742.300.000	715.742.300.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	120.428.568	120.428.568	-	-	120.428.568	120.428.568
<i>Vay cá nhân/công ty ngắn hạn</i>	<i>24.857.020.504</i>	<i>24.857.020.504</i>	<i>24.857.020.504</i>	-	-	-
Vay cá nhân	24.136.000.000	24.136.000.000	24.136.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản TLG	721.020.504	721.020.504	721.020.504	-	-	-
Vay dài hạn	150.535.734	150.535.734	-	120.120.428.568	120.270.964.302	120.270.964.302
<i>Vay ngân hàng dài hạn</i>	<i>150.535.734</i>	<i>150.535.734</i>	-	<i>120.428.568</i>	<i>270.964.302</i>	<i>270.964.302</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Trì (4)	150.535.734	150.535.734	-	120.428.568	270.964.302	270.964.302
<i>Trái Phiếu phát hành</i>	-	-	-	<i>120.000.000.000</i>	<i>120.000.000.000</i>	<i>120.000.000.000</i>
<i>Mệnh giá trái phiếu</i>	-	-	-	<i>120.000.000.000</i>	<i>120.000.000.000</i>	<i>120.000.000.000</i>
Cộng	489.049.984.806	489.049.984.806	1.514.401.812.837	1.326.946.942.034	301.595.114.003	301.595.114.003

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.15 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

- (1) Vay ngân hàng TMCP Quân đội theo hợp đồng cấp tín dụng số 323899.25.4008517.TD ngày 31 tháng 7 năm 2025
- Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
 - Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: kể từ ngày giao kết hợp đồng này đến ngày 30/07/2026;
 - Lãi suất: theo từng lần giải ngân, nhận nợ và thoả thuận chung;
 - Mục đích vay: phục vụ nhu cầu hoạt động kinh doanh thương mại hạt nhựa;
 - Tài sản đảm bảo:
 - + Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số phát hành: CL 895799; số vào sổ cấp GCN: CS-DA 26550 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2018, cấp cho ông Nguyễn Việt Anh và bà Vương Thị Hồng Hà.
 - + Bất động sản thị Khu phố 5, Phường Phú Hải, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: CP 594612; Số vào sổ cấp GCN: CS 02430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 28/11/2018, cấp nhật biến động ngày 04/04/2019 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Tú Phương
- (2) Mỡ LC tại ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hà Nội theo các yêu cầu phát hành thư tín dụng số 27/03/2024/TP ngày 27/03/2024; 08/04/2024/TP ngày 08/04/2024; 19/04/2024/TP ngày 19/04/2024; 10/05/2024/TP ngày 10/05/2024; 28/06/2024/TP ngày 28/06/2024 để thanh toán cho nhà cung cấp.
- (3) Vay ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bắc Từ Liêm theo hợp đồng cấp tín dụng số: 105/2025/HDTD/TTKD BTL ngày 29/07/2025
- Hạn mức cho vay: 450.000.000.000 VND;
 - Thời hạn cho vay của mỗi khoản vay theo từng phương án kinh doanh, tối đa không quá 9 tháng/ khế ước nhận nợ, được quy định cụ thể tại từng lần nhận nợ;
 - Lãi suất: theo từng lần giải ngân, nhận nợ và thoả thuận chung;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ mục đích kinh doanh thương mại hạt nhựa;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.15 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

- Tài sản đảm bảo:
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 88/2025/HDBD/TTKD BTL ngày 30/7/2025: Toàn bộ quyền đòi số nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng, dự án, các khoản phải thu, các quyền lợi khác (nếu có) của Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Bên thứ ba thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư MST.
 - + Hợp đồng thế chấp tài sản số 89/2025/HDBD/TTKD BTL ngày 30/7/2025: Các tài sản được luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh từ tài sản hình thành tại thời điểm hiện tại, tài sản hình thành trong tương lai và toàn bộ các hàng hóa đã, đang và sẽ hình thành, được luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh thuộc phạm vi sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư MST cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ Tài sản, bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản là: Hàng hóa là hàng tồn kho luân chuyển: Hạt nhựa, sắt, thép, nhôm, đồng, kẽm, ... hình thành từ các phương án do TPBank tài trợ.
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thanh Trì theo Hợp đồng cho vay kiêm thế chấp xe ô tô số 47/2021/HĐTD/TTI/01 ngày 24/03/2021
 - Số tiền vay: 843.000.000 VND;
 - Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày liền sau của ngày giải ngân;
 - Lãi suất vay: kể từ ngày 24/03/2021 đến ngày 23/03/2022 là 7,2%/năm; lãi suất cho thời điểm tiếp theo đến ngày 24/03/2028 được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng lĩnh lãi cuối kỳ của Tpbank tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,5%/năm;
 - Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 05210324 ngày 02/03/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Toyota Thanh Xuân;
 - Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Toyota Fortuner TGN166L-SDTSKU.
- (5) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng cấp tín dụng số 01.01/2025/10580220/HĐTD ngày 09/04/2025 và các phụ lục kèm theo:
 - Hạn mức cho vay 215.000.000.000 VND;
 - Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày giao kết hợp đồng này;
 - Thời hạn cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C/thẻ tín dụng, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tin dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C, thẻ tín dụng.
Vay theo hạn mức thấu chi được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) Chi nhánh Thái Hà phê duyệt và ký kết theo từng lần vay nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của Công ty là 156.474.999.992 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	25.171.612.600	30.084.540.610
- Lãi vay phải trả	21.338.546.476	20.942.264.468
- Phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	2.593.783.819	6.443.783.819
- Các khoản trích trước khác	1.239.282.305	2.698.492.323
Dài hạn	-	-
Cộng	25.171.612.600	30.084.540.610

5.17 Phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	24.857.350.414	365.602.593.382
- Kinh phí công đoàn	50.426.300	46.177.200
- Hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Huy Dương Group (1)	-	360.000.000.000
- Hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần tập đoàn BDS TLG (2)	15.000.000.000	-
- Hợp tác đầu tư với các cá nhân (3)	5.709.599.999	3.900.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.097.324.115	1.656.416.182
Dài hạn	1.340.502.873.152	-
- Hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Huy Dương Group (1)	1.340.502.873.152	-
- Hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần tập đoàn BDS TLG (2)	-	-
Cộng	1.365.360.223.566	365.602.593.382

Phải trả, phải nộp khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1

- (1) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Huy Dương Group theo Hợp đồng số 01/2024/BCC/MST-HDG ngày 07/11/2024 để cùng thực hiện phát triển Dự án xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng GreenHill Village Quy Nhơn tại Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định do Công ty Cổ phần GreenHill Village là chủ đầu tư với quy mô 16,62ha theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7018631077 do Sở KHĐT tỉnh Bình Định cấp ngày 09/10/2020. Tổng giá trị hợp tác đầu tư 1.810.000.000.000 VND, Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp 130.000.000.000 VND, Công ty Cổ phần Huy Dương Group góp 1.680.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư MST được hưởng 10% và Công ty Cổ phần Huy Dương Group được hưởng 90% lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế của dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.17 Phải trả, phải nộp khác (tiếp)

- (2) Khoản tiền nhận hợp tác và khai thác dự án với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản TLG theo Hợp đồng số 04/2025/TTNT/MST&VINA2-TLG ngày 19/5/2025 để cùng thực hiện phát triển Dự án khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ tổ dân phố 17,18 Phường Him Lam, Thành phố Điện Biên Phủ do liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2 là nhà đầu tư. Theo Phụ lục 05 "Thỏa thuận nguyên tắc về việc hợp tác và khai thác dự án" hai bên đã thống nhất ký thỏa thuận chấm dứt hợp tác nêu trên. Công ty Cổ phần Đầu tư MST có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản TLG toàn bộ số tiền đã nộp là 15.000.000.000 VND theo 2 đợt. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản TLG đợt 1 với số tiền 10.000.000.000 VND.
- (3) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư với các cá nhân để cùng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 47.710 m² để thực hiện dự án Tuyến phố thương mại cặp đường 3 tháng 2 nối dài trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.18 Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu****Khoản mục**

	VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND	Vốn góp của chủ sở hữu	VND	Tổng cộng	VND
01/01/2024	760.043.010.000	71.802.075.624	71.802.075.624	760.043.010.000	760.043.010.000	831.845.085.624	831.845.085.624
- Lãi trong năm trước	-	17.139.549.264	17.139.549.264	-	17.139.549.264	17.139.549.264	17.139.549.264
- Giảm trong năm trước	-	(324.000.000)	(324.000.000)	-	(324.000.000)	(324.000.000)	(324.000.000)
+ Thù lao Hội đồng Quản trị	-	(324.000.000)	(324.000.000)	-	(324.000.000)	(324.000.000)	(324.000.000)
31/12/2024	760.043.010.000	88.617.624.888	88.617.624.888	760.043.010.000	760.043.010.000	848.660.634.888	848.660.634.888
01/01/2025	760.043.010.000	88.617.624.888	88.617.624.888	760.043.010.000	760.043.010.000	848.660.634.888	848.660.634.888
- Tăng vốn trong năm nay	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
- Lãi trong năm nay	-	22.788.172.293	22.788.172.293	-	22.788.172.293	22.788.172.293	22.788.172.293
- Trả cổ tức	75.999.190.000	(75.999.190.000)	(75.999.190.000)	75.999.190.000	(75.999.190.000)	-	-
- Giảm trong năm nay	-	(324.000.000)	(324.000.000)	-	(324.000.000)	(324.000.000)	(324.000.000)
+ Thù lao Hội đồng Quản trị	-	(324.000.000)	(324.000.000)	-	(324.000.000)	(324.000.000)	(324.000.000)
31/12/2025	1.136.042.200.000	35.082.607.181	35.082.607.181	1.136.042.200.000	1.136.042.200.000	1.171.124.807.181	1.171.124.807.181

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

5.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp)*Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

	<u>31/12/2025</u> (VND)	<u>01/01/2025</u> (VND)
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	69.415.850.000	63.105.320.000
- Các cổ đông khác	1.066.626.350.000	696.937.690.000
Cộng	<u>1.136.042.200.000</u>	<u>760.043.010.000</u>

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Năm 2025</u> (VND)	<u>Năm 2024</u> (VND)
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	760.043.010.000	760.043.010.000
Vốn góp tăng trong năm	375.999.190.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.136.042.200.000	760.043.010.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2025</u> (VND)	<u>Năm 2024</u> (VND)
Doanh thu bán hàng hóa	1.412.977.542.448	988.868.620.813
Doanh thu hợp đồng xây dựng	95.992.961.079	285.021.989.852
Cộng	<u>1.508.970.503.527</u>	<u>1.273.890.610.665</u>

*Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 7.1***6.2 Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm 2025</u> (VND)	<u>Năm 2024</u> (VND)
Giá vốn hàng bán	1.409.586.836.621	987.226.862.506
Giá vốn xây lắp	81.175.088.157	259.406.808.662
Giá vốn dịch vụ	106.060.606	-
Cộng	<u>1.490.867.985.384</u>	<u>1.246.633.671.168</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.902.692.500	7.058.965.716
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư	163.716.140.737	22.011.720.138
Cộng	184.618.833.237	29.070.685.854

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	29.558.565.703	18.733.601.049
Trích lập/hoàn trích lập dự phòng	5.864.402.272	2.524.500.000
Chi phí lãi vay hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư	131.627.459.386	-
Chi phí trái phiếu phân bổ	-	73.643.826
Chi phí tài chính khác	903.667.812	7.146.343.727
Cộng	167.954.095.173	28.478.088.602

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	6.119.281.989	4.861.351.773
- Chi phí nhân viên quản lý	2.368.937.595	1.745.920.182
- Chi phí vật liệu quản lý	18.636.812	32.364.597
- Chi phí đồ dùng văn phòng	263.480.077	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	168.703.632	175.874.242
- Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	7.000.000
- Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi	(139.124.151)	31.400.618
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	761.812.164	1.712.898.287
- Chi phí bằng tiền khác	2.672.835.860	1.155.893.847
Các khoản chi phí bán hàng	42.983.511	-
- Chi phí bằng tiền khác	42.983.511	-
Cộng	6.162.265.500	4.861.351.773

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

6.6 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoàn trích lập dự phòng	-	3.006.516.673
Thu nhập khác	4.315.795	100.000.000
Cộng	4.315.795	3.106.516.673

6.7 Chi phí khác

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Các khoản bị phạt	-	3.577.318.348
Các khoản khác	44.062.154	85.786.293
Cộng	44.062.154	3.663.104.641

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.565.244.348	22.431.597.008
Các khoản chi phí không được khấu trừ	320.115.929	4.028.641.713
- Chi phí không được trừ khác	320.115.929	4.028.641.713
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	28.885.360.277	26.460.238.721
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	5.777.072.055	5.292.047.744
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.777.072.055	5.292.047.744

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	22.788.172.293	17.139.549.264
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	22.788.172.293	17.139.549.264
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	81.127.566	76.004.301
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	280,9	225,5

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

7. Thông tin khác

7.1 Nợ tiềm tàng

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

7.2 Tài sản tiềm tàng

Theo biên bản họp số 2611/BB/GRH-MST ký ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc thống nhất khoản nợ và lãi phát sinh Công ty Cổ phần Greenhill Village và Phụ lục số 02 ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Hợp đồng phát triển dự án và đại diện phân phối dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village số 01/2024/HĐPTDA/MSR-GRH ký ngày 07 tháng 11 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã mua lại khoản nợ vay của Công ty Cổ phần Greenhill Village từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm với số dư nợ gốc và lãi (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn) là 495.040.446.841 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư MST đồng ý cho Công ty Cổ phần Greenhill Village nhận nợ số tiền là 410.000.000.000 VND, khoản chênh lệch 85.040.446.841 VND sẽ được Công ty Cổ phần Greenhill Village thanh toán khi dự án hoàn thiện đầy đủ điều kiện về hệ thống hạ tầng, kỹ thuật của dự án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp dự án đạt điều kiện hạ tầng trước ngày 31/12/2025, hai bên sẽ cùng xem xét và thống nhất việc miễn nghĩa vụ thanh toán khoản chênh lệch nêu trên cho Công ty Cổ phần Greenhill Village trên cơ sở kết quả thực hiện thực tế và thiện chí hợp tác giữa các bên.

7.3 Thông tin về các bên liên quan

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty có giao dịch với các bên liên quan bao gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	Công ty liên kết - Ông Nguyễn Huy Quang là Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2; - Ông Nguyễn Quang Nguyên là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2; - Ông Trịnh Văn Hưng là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2.
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần GreenHill Village	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần GreenHill Village
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Ông Trịnh Văn Hưng là Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Công ty đầu tư khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Ông Nguyễn Huy Quang là ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành
Công ty Cổ phần Đầu tư TLG	Ông Nguyễn Thanh Tuyên là cổ đông lớn của Công ty đồng thời là đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư TLG
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	Ông Nguyễn Quang Nguyên là thành viên HĐQT của công ty đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đến ngày 29/04/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	Ông Nguyễn Đăng Kiên là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI từ ngày 13/6/2025 đến nay
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	Công ty này có liên quan đến bà Dương Thị Liên Hương là mẹ đẻ của ông Nguyễn Huy Quang (Chủ tịch HĐQT của MST) đến hết ngày 21/12/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND	Công ty này có liên quan đến Bà Nguyễn Thị Mai Phương là chị gái của Ông Nguyễn Đăng Kiên (Phó TGD của MST)
Công ty Cổ phần NBA	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần NBA
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2	Ông Nguyễn Huy Quang là Thành viên HĐQT của Công ty Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2		
Bán hàng	294.126.980	18.163.303.839
Mua hàng	131.121.235.538	193.917.543.787
- Công ty Cổ phần GreenHill Village		
Lãi cho vay	131.556.226.510	-
Thu lãi cho vay	60.850.000.000	-
- Công ty Cổ phần Huy Dương Group		
Lãi vay	130.755.130.619	872.328.767
Trả lãi vay	131.627.459.386	-
Nhận tiền Hợp tác đầu tư	980.502.873.152	360.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành		
Bán hàng	95.428.554.009	214.527.659.226
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung		
Mua hàng	244.444.440	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính)

Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên - TGD	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng ban	76.993.000	-
Ban Điều hành			
Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	153.304.375	141.017.738
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc	117.043.333	86.382.013
Bà Nguyễn Minh Huyền	Kế toán trưởng	92.197.000	35.752.460

7.4 Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

7.5 Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Nguyễn Thị Như Ngọc

Nguyễn Minh Huyền

Phan Duy Dũng