

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**Ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam**  
**Mã số thuế : 0103983390**

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**(Năm 2025)**

**MỤC LỤC****I. Thông tin chung**

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Quá trình hình thành và phát triển

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

**II. Tình hình hoạt động trong năm**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

3 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 16

3 Tình hình tài sản 17

4 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 17

6 Kế hoạch phát triển trong tương lai 18

**IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty**

8 Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty 18

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của B.TGD Công ty. 19

9 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị 20

**V. Quản trị Công ty**

11 Hội đồng quản trị 20

12 Ban kiểm soát 24

14 Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát 26

**VI. Báo cáo tài chính**

Ý kiến kiểm toán 27

Báo cáo tài chính được kiểm toán 27

**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

|       |                   |       |                      |
|-------|-------------------|-------|----------------------|
| HĐQT  | Hội đồng quản trị | ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông |
| BKS   | Ban kiểm soát     | TNHH  | Trách nhiệm hữu hạn  |
| B.TGD | Ban Tổng Giám đốc | BCTC  | Báo cáo tài chính    |
| P.TGD | Phó Tổng giám đốc | TH/KH | Thực hiện/Kế hoạch   |

**I. THÔNG TIN CHUNG:****1. Thông tin khái quát:**

Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
 Giấy chứng nhận ĐKDN số: **0103983390**  
 Vốn điều lệ: **1.136.042.200.000 đồng**  
 (Một nghìn một trăm ba mươi sáu tỷ không trăm bốn mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng./.)  
 Địa chỉ: **Số 2, ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam**  
 Điện thoại: **024 66744305** Fax: **024 35553592**  
 Website: **<https://mstgroup.vn/>**  
 Mã cổ phiếu: **MST**

**2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:****Ngành nghề  
kinh doanh**

- Xây dựng nhà, công trình dân dụng, khu công nghiệp và khu đô thị, giao thông các loại...
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, hạ tầng giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, đô thị...
- Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị phục vụ ngành sản xuất vật liệu xây dựng, bán lẻ ô tô con, bán buôn ô tô,...
- Đại lý ký gửi, mua bán hàng hóa,...

|                    |                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Địa bàn kinh doanh | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miền Bắc</li> <li>• Miền Trung</li> <li>• Tp. Hồ Chí Minh và các vùng lân cận.</li> </ul> |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. Quá trình hình thành và phát triển

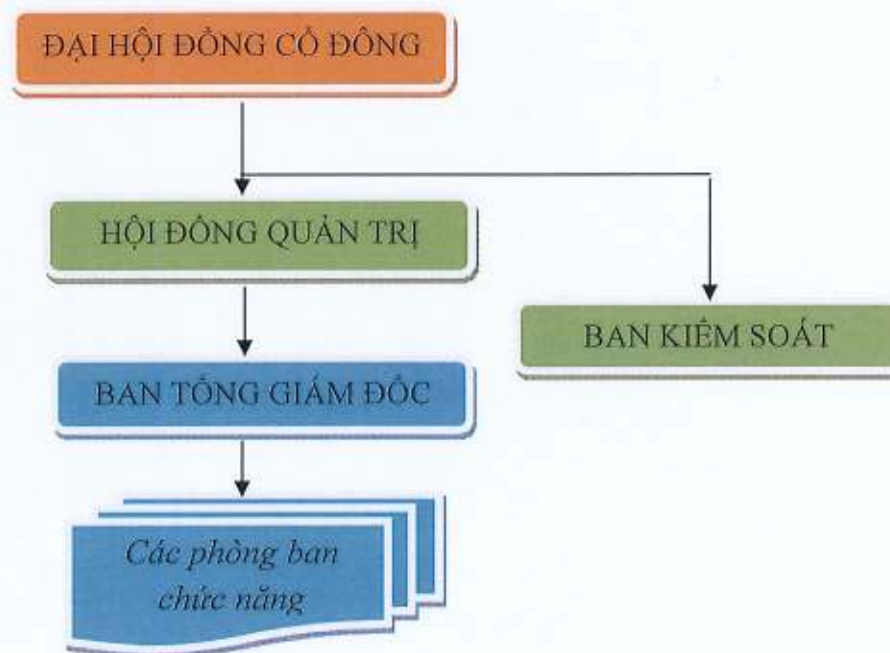
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2009        | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 được thành lập theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0103983390 ngày 18/06/2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2015 - 2017 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 16/06/2015: Vốn điều lệ tăng từ 10 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng, thông qua hình thức phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:17</li> <li>➢ Ngày 24/12/2015, Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành công ty đại chúng.</li> <li>➢ Ngày 22/04/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 được chấp thuận niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán MST.</li> <li>➢ Ngày 10/05/2016, ngày giao dịch đầu tiên Cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với giá tham chiếu là 11.000 đồng/cổ phiếu.</li> </ul> |
| 2018 - 2019 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Vốn điều lệ tăng từ 180.000.000.000 đồng lên 205.199.860.000 đồng, thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông năm 2017.</li> <li>➢ Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư MST.</li> <li>➢ Vốn điều lệ tăng từ 205.199.860.000 đồng lên 355.199.860.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |

**2020 – 2024**

- Trong năm 2020, Công ty không có biến động về vốn.
- Năm 2021, Vốn điều lệ tăng từ 355.199.860.000 đồng lên 655.199.860.000 đồng thông qua hình thức phát hành chào bán cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; Cuối năm 2021, vốn điều lệ tăng từ 655.199.860.000 đồng lên 681.406.910.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2020.
- Trong năm 2022, Công ty không có biến động về vốn.
- Năm 2023, Công ty có sự thay đổi về vốn điều lệ. Lần 1, vốn điều lệ tăng từ 681.406.910.000 đồng lên 749.543.010.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2022. Lần 2, Vốn điều lệ tăng từ 749.543.010.000 đồng lên 760.043.010.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty.
- Năm 2024, Công ty không có biến động về vốn.

**2025**

Trong năm 2025, Vốn điều lệ tăng từ 760.043.010.000 đồng lên 836.042.200.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu; Cuối năm 2025, vốn điều lệ tăng từ 836.042.200.000 đồng lên 1.136.042.200.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

**4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:****a) Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý**

## b) Các công ty con, công ty liên kết

| Công ty liên kết                                 | Địa chỉ                                                                 | Lĩnh vực kinh doanh                                                                                                                               | Tỷ lệ sở hữu<br>(Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết) | Loại hình        |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|
| Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và giao thông | 48 Nguyễn Phi Khanh, Phường Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng nhà các loại ;</li> <li>- Tư vấn bất động sản;</li> <li>- Kinh doanh Bất động sản...</li> </ul> | 49,64%                                      | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2              | Tầng 2-4 tòa B, KĐT M Kim Văn Kim Lũ, Phường Định Công, Hà Nội          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng nhà để ở, công trình dân dụng khác,...</li> </ul>                                               | 36,16%                                      | Công ty liên kết |

## 5. Định hướng phát triển

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mục tiêu chủ yếu của Công ty | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoạt động đầu tư, M&amp;A là nền tảng cốt lõi trong đó giai đoạn trước mắt là đầu tư các hoạt động kinh doanh bất động sản;</li> <li>- Tập trung đảm bảo lợi ích của cán bộ công nhân viên, cổ đông và xã hội.</li> </ul> |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Chiến lược phát triển trung và dài hạn</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào các dự án, liên kết chặt chẽ với các công ty liên kết, liên doanh, mở rộng đa dạng hóa hình thức đầu tư;</li> <li>- Trong thời kỳ mới với những biến động lớn về tình hình kinh tế thế giới và trong nước, cùng với sự thay đổi mạnh mẽ về công nghệ, Hội đồng Quản trị định hướng các mảng kinh doanh thời gian sắp tới sẽ đi theo các mũi nhọn sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tiếp tục đẩy mạnh triển khai hoạt động đầu tư, xây dựng một số dự án bất động sản với quỹ đất có sẵn của công ty và đối tác như dự án The Sailing và Greenhill Village tại Quy Nhơn, dự án Khu dân cư đô thị và thương mại TPD 17,18 Himlam tỉnh Điện Biên, dự án Tân Kỳ, Nghệ An.. và các nhóm dự án đã và đang xúc tiến thời gian qua.</li> <li>+ Duy trì mảng thương mại với đối tác chiến lược và phát huy việc hợp tác sâu và rộng hơn trong các hình thức khác liên quan như xuất nhập khẩu, tham gia đấu thầu các gói thương mại lớn.</li> <li>+ Đầu tư và phát triển các dự án bất động sản phân khúc mới như PropTech, bất động sản khu công nghiệp, cụ thể trong năm 2026 đẩy mạnh hợp tác đầu tư vào 2 dự án bất động sản mới với các đối tác chiến lược như: Công ty CP Đầu tư QATA với sản phẩm: Myroom.vn; Tập đoàn Stavian với sản phẩm Cụm Công nghiệp Quán Đỏ, ...</li> </ul> </li> <li>- Đồng thời trong quá trình phát triển kinh doanh, công ty cũng sẽ thực hiện những hoạt động vì cộng đồng, chung tay bảo vệ môi trường... Và các chương trình đãi ngộ cho người lao động, đảm bảo mục tiêu xã hội và cộng đồng đã đặt ra.</li> <li>- Tiếp tục triển khai các dự án đầu tư hiện tại và tìm kiếm quỹ đất sạch trong kế hoạch trung hạn và dài hạn.</li> </ul> |
| <p><b>Các mục tiêu phát triển bền vững</b></p>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trong năm 2026-2027, Công ty tiếp tục tái cấu trúc hoạt động kinh doanh và thu hồi dòng tiền, đồng thời tranh thủ cơ hội hoàn thiện pháp lý các quỹ đất đã phát triển và các dự án đã và đang nghiên cứu thực hiện, nghiên cứu và M&amp;A các dự án cần tái cơ cấu tài chính.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 6. Các rủi ro

Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty bao gồm: rủi ro về tài chính như hạn chế vốn tín dụng cho hoạt động bất động sản, nguồn vốn đầu tư nước ngoài sụt giảm do chiến tranh thương mại...; rủi ro về thị trường như việc sụt giảm nhu cầu đầu tư dẫn đến sụt giảm sản lượng xây dựng, tư vấn... bằng năng lực nội tại cũng như bằng những hợp đồng đã ký kết và với việc liên kết với các đối tác chiến lược mạnh, trong ngắn hạn 1-2 năm tới công ty tự tin giảm thiểu các rủi ro trên.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

| Stt | Nội dung                     | Đơn vị tính | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | TH so với KH (%) |
|-----|------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 1   | Tổng doanh thu               | đồng        | 2.118.900.000.000 | 1.508.970.503.527  | 71%              |
| 2   | Lợi nhuận kế toán trước thuế | đồng        | 85.320.000.000    | 28.565.244.348     | 33%              |
| 3   | Chi phí thuế TNDN            | đồng        | 17.100.000.000    | 5.777.072.055      | 34%              |
| 4   | Lợi nhuận sau thuế TNDN      | đồng        | 68.220.000.000    | 22.788.172.293     | 33%              |
| 5   | Vốn điều lệ                  | đồng        | 836.047.320.000   | 1.136.042.200.000  | 136%             |
| 6   | Cổ tức dự kiến chia          | %           | 10%               | 0%                 | 0%               |

(Nguồn số liệu: BCTC được kiểm toán năm 2025)

### Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận sau thuế:

Năm 2025, Công ty đã đẩy mạnh các hoạt động thương mại, thu hồi công nợ và quyết toán dự án đầu tư song song với duy trì tiến độ thi công công trình trọng điểm I-Tower Quy Nhơn đúng theo tiến độ đã đề ra. Với sự nỗ lực không ngừng nghỉ ấy, doanh thu Công ty đã đạt được 71% như kế hoạch đã đề ra. Tuy nhiên do ảnh hưởng của giá vật liệu, nhân công leo thang cùng với chi phí tài chính lớn dẫn đến lợi nhuận chưa thể đạt được như kỳ vọng, chỉ đạt khoảng 33% so với kế hoạch năm. Cụ thể, mảng thương mại vật

tư ngành thép và hạt nhựa chỉ đạt biên lợi nhuận thấp do nguồn đầu vào và nhu cầu lấy hàng ngay của đầu ra lớn, dẫn đến biên lợi nhuận chưa đạt được kỳ vọng đề ra của Công ty cho năm 2025.

**2. Tổ chức và nhân sự:**

a) Danh sách Ban điều hành:

| Stt | Họ và tên         | Chức vụ                          | Số cổ phần nắm giữ | Ghi chú                                                              |
|-----|-------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1   | Nguyễn Huy Quang  | Chủ tịch HĐQT                    | 2.854.704          | Tái bổ nhiệm TV. HĐQT ngày 28/5/2025                                 |
| 2   | Phan Duy Dũng     | Thành viên HĐQT<br>Tổng Giám đốc | 198.000            | Tái bổ nhiệm TV. HĐQT ngày 28/5/2025;<br>Bổ nhiệm làm TGD 19/05/2025 |
| 3   | Nguyễn Đăng Kiên  | Phó Tổng giám đốc                | 165.000            | Miễn nhiệm KTT từ ngày 03/06/2025;<br>Bổ nhiệm P.TGD 01/8/2025       |
| 4   | Nguyễn Minh Huyền | Kế toán trưởng                   | 0                  | Bổ nhiệm KTT từ ngày 03/06/2025                                      |

**Cụ thể:****❖ Ông Nguyễn Huy Quang – Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030**

Trình độ: Cử nhân tài chính

Quá trình công tác: Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 28/12/2020 tái bổ nhiệm ngày 28/5/2025, đồng thời là Người đại diện theo pháp luật thứ 1 điều hành hoạt động doanh nghiệp kể từ ngày 26/01/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 2.854.704 cổ phiếu, tương ứng 2,51% vốn điều lệ.

**❖ Ông Phan Duy Dũng: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Trình độ: Kỹ sư cầu đường

Quá trình công tác: Từng là cán bộ kỹ thuật điều hành dự án của nhiều công ty xây dựng, giữ chức vụ TV. HĐQT từ 06/5/2020, tái bổ nhiệm ngày 28/5/2025 đến nay. Giữ chức vụ Tổng giám đốc từ ngày 19/05/2025 và là Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư MST.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 198.000 cổ phiếu, tương ứng 0,17% vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty.

**❖ Ông Nguyễn Đăng Kiên: Phó Tổng giám đốc**

Trình độ: Cử nhân kế toán

Quá trình công tác: Đã từng làm chuyên viên cấp cao bộ phận kiểm toán của nhiều Công ty. Giữ chức vụ Kế toán trưởng của Công ty CP Đầu tư MST từ ngày 30/08/2021 đến ngày 03/06/2025 và chức vụ Phó Tổng giám đốc từ 01/8/2024 đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 165.000 cổ phiếu, tương ứng 0,15% vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty.

**❖ Bà Nguyễn Minh Huyền: Kế toán trưởng**

Trình độ: Đại học

Quá trình công tác: Đã từng làm Kế toán trưởng của nhiều Công ty, có tham gia vào Ban kiểm soát Công ty từ ngày 26/04/2024 đến ngày 28/05/2025. Ngày 03/06/2025 được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng Công ty đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

**b) Cán bộ, nhân viên :****Thống kê cán  
bộ, nhân viên**

- Cán bộ quản lý: 5
- Nhân viên nghiệp vụ: 19
- Tổng số: 24

### Chính sách đối với người lao động

- Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong Hợp đồng lao động, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ công nhân viên.
- Định kỳ hàng năm, Công ty tổ chức tham quan, du lịch, dã ngoại, teambuilding. Công ty đã xây dựng Quỹ khen thưởng, phúc lợi để thăm hỏi, động viên người lao động một cách kịp thời khi gặp khó khăn trong cuộc sống.
- Ngoài tiền lương, người lao động trong Công ty còn được hưởng chế độ khen thưởng tùy theo thành tích đạt được và các khoản thưởng nhân các dịp lễ, tết.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

#### a) Các khoản đầu tư

Song hành với chiến lược đầu tư dài hạn vào các dự án như I-Tower Quy Nhơn, Imperia Grand Plaza Đức Hoà, Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn đã thực hiện trong các năm trước. Năm 2025 Với lợi nhuận ổn định từ dòng tiền đều đặn của mảng thương mại và đầu tư tài chính với các đối tác uy tín cùng với tiềm năng của dự án “Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn”, Công ty tin rằng sẽ ổn định công tác đầu tư, đảm bảo dòng tiền thông suốt triển khai các dự án trong tương lai cũng như đảm bảo lợi nhuận của Công ty được duy trì.

#### b) Các dự án:

Năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện các hợp đồng xây lắp lớn đã trúng thầu và đã nghiệm thu từng phần. Dự án “I-tower Quy Nhơn” trọng điểm vẫn đang tiếp tục triển khai, đã thành công cất nóc và tiến vào hạng mục hoàn thiện. Dự kiến sẽ bàn giao dự án hoàn thiện cho chủ đầu tư vào cuối năm 2025. Với các dự án xây dựng nhỏ khác như “Diễn Châu Bãi Vọt”, “Parahill Hoà Bình”, Công ty cũng đã hoàn thành các phần việc được Chủ đầu tư giao phó và ghi nhận lợi nhuận cũng như thu hồi công nợ thành công, đảm bảo dòng tiền sản xuất kinh doanh.

Kế hoạch năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục thi công dự án “Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn” sau khi thành công ký kết hợp đồng tổng thầu EPC. Ngoài ra, Công ty vẫn duy trì nhân lực tham gia hoàn thiện dự án “I-tower Quy Nhơn” để đảm bảo bàn giao cho Chủ đầu tư đúng tiến độ. Các dự án khác như “Khu nhà ở tổ dân phố 17,18 phường Him Lam” mà Công ty đã đấu thầu

thành công vào đầu năm 2025 cũng sẽ được triển khai trong năm nay sau khi hoàn thành các thủ tục giấy tờ và hồ sơ pháp lý trong năm 2025. Đồng hành cùng các dự án xây dựng, mảng thương mại và đầu tư tài chính của Công ty cũng có các kế hoạch nâng cao doanh số, tối ưu lợi nhuận để đảm bảo mang về dòng tiền kinh doanh ổn định, bền vững đồng thời hỗ trợ đẩy nhanh các dự án đang triển khai của Công ty.

c) Công ty Liên kết:

- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2;
- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông.

**4. Tình hình tài chính:**

a) Tình hình tài chính:

| Stt | Chỉ tiêu                          | Đơn vị tính | Năm 2024          | Năm 2025          | % tăng giảm |
|-----|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 1   | Tổng giá trị tài sản              | đồng        | 1.750.574.054.602 | 3.201.377.845.456 | 83%         |
| 2   | Doanh thu thuần                   | đồng        | 1.273.890.610.665 | 1.508.970.503.527 | 18%         |
| 3   | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | đồng        | 22.988.184.976    | 28.604.990.707    | 24%         |
| 4   | Lợi nhuận khác                    | đồng        | (556.587.968)     | (39.746.359)      | -93%        |
| 5   | Lợi nhuận kế toán trước thuế      | đồng        | 22.431.597.008    | 28.565.244.348    | 27%         |
| 6   | Lợi nhuận sau thuế TNDN           | đồng        | 17.139.549.264    | 22.788.172.293    | 33%         |
| 7   | Cổ tức dự kiến chia               | %           | 10%               | 0%                | -           |

(Nguồn số liệu: BCTC được kiểm toán năm 2025)

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Các chỉ tiêu                                              | Năm 2024 | Năm 2025 | Ghi chú |
|-----------------------------------------------------------|----------|----------|---------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                 |          |          |         |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn                               | 1,14     | 2,81     |         |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn                              |          |          |         |
| + Hệ số thanh toán nhanh                                  | 1,14     | 2,66     |         |
| Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho                           |          |          |         |
| Nợ ngắn hạn                                               |          |          |         |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                          |          |          |         |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản                                   | 0,52     | 0,63     |         |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                                 | 1,06     | 1,73     |         |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                  |          |          |         |
| + Vòng quay tổng tài sản                                  |          |          |         |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản                              | 0,73     | 0,47     |         |
| Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân                   | 325,85   | 28,62    |         |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                   |          |          |         |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                | 0,01     | 0,02     |         |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                 | 0,02     | 0,02     |         |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                   | 0,01     | 0,01     |         |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,02     | 0,02     |         |

(Nguồn số liệu: BCTC được kiểm toán năm 2025)

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn góp của chủ sở hữu:**

## a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 113.604.220 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: Là cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 113.604.220 phần.

## b) Cơ cấu cổ đông (Thời điểm tại ngày chốt danh sách để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 ngày 24/3/2026):

| Stt      | Danh mục                                        | Số lượng cổ phiếu  | Tỷ lệ (%)    | Số lượng cổ đông |
|----------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------|------------------|
| <b>1</b> | <b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)</b>    | <b>6.941.585</b>   | <b>6,11</b>  | <b>01</b>        |
|          | Tổ chức                                         | 0                  | 0            | 0                |
|          | Cá nhân                                         | 6.941.585          | 6,11         | 01               |
| <b>2</b> | <b>Cổ đông nhỏ (Số lượng cp sở hữu &lt; 5%)</b> | <b>106.662.635</b> | <b>93,89</b> | <b>3.386</b>     |
|          | Tổ chức                                         | 2.174.565          | 1,91         | 13               |
|          | Cá nhân                                         | 104.488.070        | 91,98        | 3.373            |
| <b>3</b> | <b>Cổ đông trong nước</b>                       | <b>111.961.230</b> | <b>98,55</b> | <b>3.368</b>     |
|          | Tổ chức                                         | 766.660            | 0,67         | 7                |
|          | Cá nhân                                         | 111.194.570        | 97,88        | 3.361            |
| <b>4</b> | <b>Cổ đông nước ngoài</b>                       | <b>1.642.990</b>   | <b>1,45</b>  | <b>19</b>        |

|                  |                     |                    |             |              |
|------------------|---------------------|--------------------|-------------|--------------|
|                  | Tổ chức             | 1.407.905          | 1,24        | 6            |
|                  | Cá nhân             | 235.085            | 0,21        | 13           |
| <b>5</b>         | <b>Cổ phiếu quỹ</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>    | <b>0</b>     |
| <b>Tổng cộng</b> |                     | <b>113.604.220</b> | <b>100%</b> | <b>3.387</b> |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

| Chỉ tiêu               | Năm 2025        | Năm 2025          | % tăng giảm |
|------------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu | 760.043.010.000 | 1.136.042.220.000 | 149 %       |

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ. Hiện số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

e) Các chứng khoán khác: Không có

### **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

#### **1.Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Kết quả hoạt động SXKD năm 2025 đã hoàn thành 75% kế hoạch doanh thu và 25% kế hoạch lợi nhuận đã được HĐQT giao phó. Dù lãi suất hạ xuống mức thấp trong năm 2025, nhưng nhu cầu toàn thị trường bất động sản nghỉ dưỡng vẫn chưa khởi sắc, do đó dòng tiền thu được từ các chủ đầu tư thiếu ổn định. Công ty đã quyết tâm cùng chủ đầu tư và phối hợp các nhà thầu phụ đảm bảo tiến độ thi công công trình hoàn thiện phần thô, hoàn thiện cơ điện của dự án trọng điểm I-tower Quy Nhơn. Song hành cùng với đó là sự nỗ lực không ngừng nghỉ trong công tác thương mại, đàm phán và thu hồi công nợ để mang về lợi nhuận lớn, góp phần đưa kết quả SXKD năm 2025 về đích theo kế hoạch đã được HĐQT đề ra năm trước.

Kết quả trên đạt được là sự nỗ lực của toàn bộ tập thể cán bộ công nhân viên MST, trên nền tảng định hướng của HĐQT, Ban Giám Đốc đã tăng cường thêm nhân sự, nâng cấp chất lượng sử dụng công nghệ trong hoạt động kinh doanh và tăng cường giao lưu, học hỏi các đối tác để từng bước nâng cao hiệu suất làm việc và hoàn thành được các mục tiêu đã đề ra

**2. Tình hình tài sản:**

a) Tình hình tài sản: Tổng tài sản theo Báo cáo tài chính kiểm toán đã tăng từ 1.750.574.054.602 đồng tại ngày 31/12/2024 lên 3.201.377.845.456 đồng tại ngày 31/12/2025, trong đó:

-Tài sản ngắn hạn: Tăng gần 2 lần năm so với cùng kỳ năm ngoái. Nhờ việc tái cơ cấu danh mục đầu tư dài hạn đồng thời tham gia đầu tư Trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn ngắn từ các Công ty phát hành uy tín, thanh khoản cao.

-Tài sản dài hạn: tăng gần 1,5 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Để tối ưu hóa nguồn vốn và tăng cường khả năng thanh khoản, công ty đã tiến hành tái cấu trúc khoản đầu tư dài hạn khi thương thảo kết thúc hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên, đồng thời tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược phù hợp tham gia dự án. Nhờ vậy, phần vốn góp đầu tư dài hạn giảm đáng kể khi không có thêm khoản đầu tư dài hạn mới nào.

b) Tình hình nợ phải trả: Tăng hơn 2 lần so với cùng kỳ năm ngoái. yếu đến từ khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Huy Dương Group về việc hợp tác đầu tư thực hiện hợp đồng phát triển dự án và tổng thầu thi công EPC cho “Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn”, tạo động lực mạnh mẽ cho sự tăng trưởng và mở rộng hoạt động kinh doanh.

**3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý :**

Cơ cấu tổ chức bộ máy có vai trò quan trọng trong hoạt động của Công ty, có vai trò quan trọng quyết định, định hướng điều hành hoạt động của Công ty nhằm giúp tổ chức hoạt động hiệu quả để hoàn thành các mục tiêu, chiến lược đã đặt ra. Để đạt được kết quả tốt, HĐQT và Ban TGDĐ đã có định hướng đúng trong chiến lược SXKD cũng như không ngừng cải tiến hệ thống quản lý, cơ cấu tổ chức, chính sách phù hợp với từng thời kỳ phát triển của Công ty. Cụ thể:

- Tập trung xây dựng mô hình quản lý trực tuyến chức năng, tinh gọn nhẹ cơ cấu quản lý, linh hoạt, phát huy lợi thế của mình, chỉ huy thống nhất và đã có các Quyết định kịp thời, chính xác để thực hiện các mục tiêu, chiến lược do HĐQT giao phó.

Trong năm, Công ty đã tổ chức tìm kiếm, lựa chọn thêm các vị trí nhân sự có kinh nghiệm, năng lực đáp ứng nhu cầu SXKD; đã xây dựng và ban hành Nội quy lao động, hệ thống Bản mô tả công việc quy định rõ ràng, yêu cầu thực hiện nhiệm vụ tới từng chức



danh, vị trí người lao động. Ngoài ra Ban Giám đốc còn thường xuyên tổ chức các cuộc họp bao gồm các Trưởng phòng, bộ phận và các cá nhân có liên quan cùng tham gia, giải quyết các vấn đề chung, vấn đề phát sinh luôn được xử lý kịp thời.

*Phương hướng chính:*

+ Chuyên tinh: hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý có trình độ chuyên môn cao, năng lực thực sự.

+ Gọn nhẹ: xây dựng bộ máy gọn nhẹ, không chồng chéo mà vẫn thực hiện được yêu cầu công việc. Thực tế trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc vẫn đáp ứng được đầy đủ, kịp thời khối lượng công việc về quản lý, điều hành và thực hiện tốt các công việc do HĐQT giao.

+ Hiệu quả: bộ máy cơ cấu được hoàn thiện hoạt động có hiệu quả đảm bảo mục tiêu của tổ chức với chi phí hợp lý nhất.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai :**

- Chủ động rà soát, đánh giá lại toàn bộ danh mục đầu tư; tăng cường phối hợp, trao đổi với các đối tác đồng đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả quản lý vốn, đồng thời thực hiện thu cổ tức theo đúng cam kết và kết quả hoạt động thực tế.
- Đẩy mạnh hợp tác với các đối tác uy tín, giàu kinh nghiệm để tiếp cận và triển khai các hợp đồng có giá trị lớn, đảm bảo tỷ suất lợi nhuận cao và bền vững.
- Ưu tiên thúc đẩy hoạt động M&A và góp vốn đầu tư vào các doanh nghiệp, dự án tiềm năng, qua đó mở rộng thị trường, đồng thời chủ động tham gia vào lĩnh vực tái cấu trúc doanh nghiệp nhằm tận dụng cơ hội trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức.
- Tích cực tham gia các dự án quy mô lớn, có tính khả thi cao, hướng tới vai trò chủ đầu tư hoặc tổng thầu, góp phần gia tăng lợi nhuận, nâng cao hình ảnh và vị thế của Công ty trên thị trường.
- Song song với hoạt động kinh doanh, Công ty cam kết thực hiện tốt trách nhiệm xã hội thông qua các chương trình vì cộng đồng, bảo vệ môi trường và nâng cao chế độ đãi ngộ cho người lao động, đảm bảo phát triển hài hòa giữa mục tiêu kinh tế và giá trị bền vững cho xã hội.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty (trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội).**

- Năm 2025, HĐQT đã trực tiếp chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành và các bộ phận quản lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh, huy động quản lý nguồn vốn, duy trì và từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua.

- Về môi trường và xã hội công ty cũng có các hoạt động tích cực phát động bảo vệ môi trường và ý thức xã hội.

Nhìn chung về cơ bản Hội đồng Quản trị đánh giá hoạt động Công ty là ổn định, tạo tiền đề cho các năm sắp tới.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty**

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn thành kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ giao phó. Hội đồng Quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực và có tinh thần trách nhiệm, sẽ cố gắng tiếp tục phát huy để thực hiện các nhiệm vụ tiếp theo.

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

Năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty có kế hoạch tiếp tục tăng cường sát sao hoạt động kinh doanh của Công ty để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch năm, định hướng các hoạt động hợp tác, liên kết theo chiến lược trung và dài hạn đã đặt ra. Tăng cường tính minh bạch với cổ đông và các đối tác có liên quan.

- Thực hiện theo đúng các chỉ đạo của Đại hội đồng Cổ đông;
- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào các dự án, liên kết chặt chẽ với các công ty liên kết, liên doanh, mở rộng đa dạng hóa hình thức đầu tư;
- Hội đồng Quản trị định hướng các mảng kinh doanh thời gian sắp tới vẫn tiếp tục đi theo 3 mũi chiến lược:
  - + Tham gia các dự án đầu tư công: điển hình như dự án cải tạo, xây dựng các công trình an ninh, quốc phòng, đấu thầu các công trình vốn ngân sách khác,...
  - + Tham gia đầu tư, xây dựng một số dự án bất động sản với quỹ đất sẵn có của công ty và đối tác như dự án đầu tư tại dự án I – Tower, The Hera Resort tại Quy Nhơn, một số dự án tại Bình Dương, Long Xuyên,...

- + Tham gia trong các mảng cơ cấu doanh nghiệp để thực hiện các gói thầu xây dựng và tích lũy quỹ đất với chi phí hợp lý, tiến độ pháp lý nhanh gọn.
- Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh tuyển dụng, đào tạo nhân sự chất lượng cao, chuẩn hóa quy trình hoạt động nhằm đạt năng suất hoạt động cao nhất, định hướng các phòng ban hoạt động theo mô hình holdings nhằm chuẩn bị cho các dự án Công ty là chủ đầu tư/liên danh/tổng thầu sắp tới

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:

### 1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

| STT | Họ và tên           | Chức vụ    | Số CP<br>sở hữu | Tỷ lệ<br>(%) | Thành<br>viên không<br>điều hành | Thành<br>viên điều<br>hành | Số lượng chức<br>danh thành<br>viên HĐQT tại<br>Công ty khác | Ghi chú                                                        |
|-----|---------------------|------------|-----------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1   | Nguyễn Huy Quang    | Chủ tịch   | 2.854.704       | 2,51         |                                  | x                          | 3                                                            |                                                                |
| 2   | Trịnh Văn Hưng      | Thành viên | 0               | 0            | x                                |                            | 1                                                            | Gửi đơn từ<br>nhiệm từ<br>30/6/2025, chờ<br>ĐHĐCĐ phê<br>duyet |
| 3   | Phan Duy Dũng       | Thành viên | 198.000         | 0,17         |                                  | x                          | 1                                                            |                                                                |
| 4   | Hoàng Văn Minh      | Thành viên | 71.728          | 0,06         | x                                |                            | 0                                                            |                                                                |
| 5   | Nguyễn Quang Nguyên | Thành viên | 778.426         | 0,69         | x                                |                            | 0                                                            |                                                                |

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã tiến hành 29 cuộc họp. Các cuộc họp thành công tốt đẹp với những nội dung chính được thể hiện tóm tắt thông qua bảng tổng kết sau:

| Stt | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01  | 01a/2025/NQ-HĐQT             | 06/01/2025 | Nghị quyết HĐQT về nhu cầu sử dụng tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.                                                              |
| 02  | 01/2025/NQ-HĐQT              | 13/01/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc thông qua điều chỉnh dự án đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1768/QĐ-UBND ngày 30/10/2023.              |
| 03  | 02/2025/NQ-HĐQT              | 21/2/2025  | Nghị quyết HĐQT về nhu cầu sử dụng tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.                                                              |
| 04  | 03/2025/NQ-HĐQT              | 04/3/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thái Hà. |
| 05  | 04/2025/NQ-HĐQT              | 05/3/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.                                            |
| 06  | 05/2025/NQ-HĐQT              | 11/3/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc vay vốn, phát hành bảo lãnh, phát hành XNCCTD tại Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Điện Biên.                                   |
| 07  | 06/2025/NQ-HĐQT              | 04/4/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc thông qua các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.                                                     |

|    |                  |           |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08 | 07/2025/NQ-HĐQT  | 10/4/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc quyết định cử người giao dịch với ngân hàng TMCP Quân Đội.                                                                                                                                                        |
| 09 | 08/2025/NQ-HĐQT  | 16/5/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc phê duyệt thỏa thuận nguyên tắc về việc hợp tác và khai thác “Dự án Khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ tổ dân phố 17,18 phường Him Lam, Thành phố Điện Biên Phủ”.                                              |
| 10 | 09/2025/NQ-HĐQT  | 19/5/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc tái bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc.                                                                                                                                                                               |
| 11 | 10/2025/NQ-HĐQT  | 23/5/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc cử người giao dịch với ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.                                                                                                                                                           |
| 12 | 11/2025/NQ-HĐQT  | 28/5/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2025-2030.                                                                                                                                                        |
| 13 | 12/2025/NQ-HĐQT  | 03/6/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng.                                                                                                                                                                      |
| 14 | 13/2025/NQ-HĐQT  | 19/6/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc lựa chọn đơn vị soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.                                                                                                                      |
| 15 | 14/2025/NQ-HĐQT  | 19/6/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo danh sách đã được ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ. |
| 16 | 13a/2025/NQ-HĐQT | 20/6/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc chi trả thù lao và chi phí hoạt động cho thành viên HĐQT và thành viên Ban kiểm soát năm 2024                                                                                                                     |

|    |                 |            |                                                                                                                                                                                    |
|----|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | 15/2025/NQ-HĐQT | 25/6/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc quyết định cử người giao dịch với ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng .                                                                                    |
| 18 | 16/2025/NQ-HĐQT | 16/7/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc sử dụng tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TPBank.                                                                                                         |
| 19 | 17/2025/NQ-HĐQT | 17/7/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.                                                                                   |
| 20 | 18/2025/NQ-HĐQT | 30/7/2025  | Nghị quyết về việc sử dụng tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Mỹ Đình.                                                                                          |
| 21 | 19/2025/NQ-HĐQT | 05/8/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.                                                                                          |
| 22 | 20/2025/NQ-HĐQT | 27/8/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và thực hiện thủ tục sửa đổi điều lệ Công ty                                                                |
| 23 | 21/2025/NQ-HĐQT | 23/9/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc đề nghị cấp cam kết tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thái Hà.                                                  |
| 24 | 22/2025/NQ-HĐQT | 30/9/2025  | Nghị quyết HĐQT về việc gia hạn thời gian tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty CP Đầu tư MST tại Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông. |
| 25 | 23/2025/NQ-HĐQT | 03/11/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc vay vốn, cấp bảo lãnh, L/C, sử dụng dịch vụ ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Hà Đông.                                                             |

|    |                 |            |                                                                                                                                                                    |
|----|-----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26 | 24/2025/NQ-HĐQT | 11/11/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc trao đổi về nhu cầu sử dụng tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.Hồ Chí Minh CN/PGD Đồng Đa.                              |
| 27 | 25/2025/NQ-HĐQT | 28/11/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và thực hiện thủ tục sửa đổi điều lệ Công ty.                                               |
| 28 | 26/2025/NQ-HĐQT | 03/12/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc tham gia đấu thầu để lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án KDT phía Tây thị trấn Tân Kỳ, huyện Tân Kỳ (nay thuộc xã Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An) |
| 29 | 27/2025/NQ-HĐQT | 29/12/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025                                                                                       |

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập :

Thực hiện chức trách nhiệm vụ được phân công với tinh thần trách nhiệm cao, đóng góp tích cực cùng với HĐQT ban hành những chủ trương Nghị quyết xác thực từng tình hình cụ thể, đồng thời phối hợp thực thi các Nghị quyết hoàn thành nhiệm vụ,...

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Công ty chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

## **2. Ban kiểm soát:**

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

| STT | Thành viên BKS            | Chức vụ trong BKS | Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu (%) |
|-----|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| 1   | Bà Nguyễn Thị Trang Nhung | Trưởng BKS        | 0                         |
| 2   | Bà Vũ Thị Thủy            | Thành viên BKS    | 0                         |
| 3   | Bà Nguyễn Thị Thúy        | Thành viên BKS    | 0                         |

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo Quy chế hoạt động và Điều lệ Công ty, trong năm 2025 Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Trong năm Ban Kiểm soát đã tổ chức 01 cuộc họp để thông báo tình hình hoạt động kinh doanh Công ty và đánh giá triển khai công việc trong kỳ. Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán, báo cáo tài chính; Giám sát việc chấp hành các văn bản chính sách của nhà nước; quy trình, quy chế và các quy định nội bộ của Công ty. Giám sát việc ban hành, sửa đổi, bổ sung quy trình quy chế của Công ty. Phân tích, đánh giá hoạt động kinh doanh; trên cơ sở đó, đưa ra các biện pháp chấn chỉnh, khắc phục sai phạm, hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Chỉ đạo bộ phận kiểm tra kiểm soát nội bộ thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động nghiệp vụ tại Công ty.
- Hàng quý, Ban Kiểm soát cùng với Ban nghiệm thu nội bộ đã kiểm tra toàn diện hoạt động của các đơn vị trực thuộc, phát hiện kịp thời các sai sót trong việc triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đưa ra các biện pháp chấn chỉnh phù hợp để đảm bảo đúng quy định của nhà nước, của công ty.
- Tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc. Đóng góp ý kiến với Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu kinh doanh của Công ty.
- Giám sát công tác quản lý và điều hành của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc: các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông.
- Tham gia soát xét báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG. Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến nhận xét và đánh giá về hoạt động và tài chính báo cáo năm 2025 của Công ty.

❖ **Tự đánh giá chất lượng hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025:** Hoàn thành nhiệm vụ.

**3. Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:**

a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

- Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS tuân thủ theo quy định của Công ty về chế độ thù lao đối với các thành viên HĐQT và thành viên BKS, được ĐHĐCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.

- Trong năm 2025, Công ty đã chi trả thù lao của năm 2024 cho Chủ tịch và các thành viên HĐQT là: 324.000.000 đồng.
  - Tổng thù lao cho BKS năm 2025 là: 0 đồng.
  - Tổng lương, thưởng Tổng Giám đốc theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động trong năm 2025 là: 153.304.375 đồng;
  - Tổng lương, thưởng Phó Tổng Giám đốc theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động trong năm 2025 là 117.043.333 đồng.
- b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không phát sinh
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Có phát sinh
- c.1. Giao dịch giữa Công ty CP Đầu tư MST (“MST”) với:**
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đô Thành:
    - Bán hàng hóa, dịch vụ (chưa thuế GTGT): 95.428.554.009 VNĐ
  - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2:
    - Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa thuế GTGT): 131.121.235.538 VNĐ
    - Bán hàng hóa dịch vụ (chưa thuế GTGT): 294.126.980 VNĐ
- c.2. Giao dịch với cổ đông lớn nắm giữ từ 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty:** Không phát sinh
- c.3. Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành:** Không phát sinh
- d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty chấp hành tương đối tốt pháp luật, điều lệ, các Nghị quyết, các quy định, quy chế Quản trị trong việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, sử dụng vốn và tài sản và trong các lĩnh vực hoạt động khác của Công ty.

## **VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **1. Ý kiến của kiểm toán:**

Theo ý kiến của kiểm toán viên, 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.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

(Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư MST tại đường link Website của công ty: <https://mstgroup.vn/>, chuyên mục Quan hệ cổ đông).

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Nguyễn Huy Quang*

