

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	7 - 45
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	7 – 8
Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 45



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư MST (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty đã được soát xét 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 36 ngày 16 tháng 07 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 kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên:

- Ông Nguyễn Huy Quang
- Bà Tạ Thị Dinh
- Ông Phan Duy Dũng
- Ông Hoàng Văn Minh
- Ông Nguyễn Quang Nguyên

Chức vụ:

- Chủ tịch HĐQT
- Phó Chủ tịch HĐQT thường trực
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên:

- Ông Phan Duy Dũng
- Ông Nguyễn Đăng Kiên
- Bà Nguyễn Minh Huyền

Chức vụ:

- Tổng Giám đốc
- Phó Tổng Giám đốc
- Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Họ và tên:

- Bà Nguyễn Diệu Vy
- Bà Nguyễn Thị Trang Nhung
- Bà Vũ Thị Thủy
- Bà Nguyễn Thị Thúy

Chức vụ:

- Trưởng ban
- Trưởng ban
- Thành viên
- Thành viên

Bổ nhiệm ngày 28/04/2026

Miễn nhiệm ngày 28/04/2026

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Huy Quang – Chủ tịch HĐQT và Ông Phan Duy Dũng – Tổng Giám đốc Công ty.

3. Trụ sở

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

4. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 giữa niên độ đã được soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

5. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF-TTG được bổ nhiệm là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, đảm bảo Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép và lưu trữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và để làm cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày của Công ty, 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 giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHAN DUY DŨNG

Số: **07** /2026/BCSX/TTG.KD9

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư MST (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14/08/2026, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, được trình bày từ trang 11 đến trang 45.

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét 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 giữa niên độ của Công ty 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do Kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư MST tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính:

- Theo thuyết minh tại mục 5.5, 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 30 tháng 06 năm 2026 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế với ý kiến chấp nhận toàn phần tại ngày 14 tháng 08 năm 2025.

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

**THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN PKF-TTG**



**Nguyễn Ngọc Tú
Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2305-2023-330-1

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.503.746.883.874	1.934.922.041.533
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.981.062.446	147.026.456.960
Tiền	111		7.981.062.446	3.511.456.960
Các khoản tương đương tiền	112		-	143.515.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	494.405.393.363	503.184.913.239
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		494.405.393.363	503.184.913.239
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.694.089.763.947	1.176.724.543.745
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	120.010.706.867	6.039.152.826
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	560.569.678.313	347.173.345.543
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	1.038.927.188.361	848.929.854.970
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(25.417.809.594)	(25.417.809.594)
Hàng tồn kho	140	5.7	293.035.628.068	102.753.268.839
Hàng tồn kho	141		293.035.628.068	102.753.268.839
Tài sản ngắn hạn khác	160		14.235.036.050	5.232.858.750
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.9	486.161.653	156.091.080
Thuế GTGT được khấu trừ	162		13.441.008.536	4.768.901.809
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		307.865.861	307.865.861
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.260.725.851.349	1.266.455.803.923
Tài sản cố định	220	5.8	290.696.343	375.048.159
Tài sản cố định hữu hình	221		290.696.343	375.048.159
- Nguyên giá	222		4.722.115.932	4.722.115.932
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.431.419.589)	(4.347.067.773)
Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	1.254.804.102.231	1.259.809.102.231
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		333.649.854.166	505.639.854.166
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		350.383.300.000	350.383.300.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(6.214.051.935)	(6.214.051.935)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		576.985.000.000	410.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	270		5.631.052.775	6.271.653.533
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.9	5.631.052.775	6.271.653.533
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		3.764.472.735.223	3.201.377.845.456

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Mẫu số B 01a – DN

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.577.102.429.906	2.030.253.038.275
Nợ ngắn hạn	310		965.962.370.099	689.599.629.389
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	250.779.899.610	110.430.461.315
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	11.738.683.401	16.624.635.894
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.12	15.506.104.073	23.391.857.160
Phải trả người lao động	315		227.730.036	224.262.934
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	93.023.203.086	25.171.612.600
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.15	104.550.347.764	24.857.350.414
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.13	490.136.402.129	488.899.449.072
Nợ dài hạn	330		1.611.140.059.807	1.340.653.408.886
Phải trả dài hạn khác	338	5.15	1.530.544.170.516	1.340.502.873.152
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.13	80.595.889.291	150.535.734
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.16	1.187.370.305.317	1.171.124.807.181
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.136.042.200.000	1.136.042.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.136.042.200.000	1.136.042.200.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		51.328.105.317	35.082.607.181
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		35.082.607.181	12.294.434.888
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		16.245.498.136	22.788.172.293
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.764.472.735.223	3.201.377.845.456

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ NHƯ NGỌC

NGUYỄN MINH HUYỀN

PHAN DUY DŨNG

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	894.971.990.524	731.487.980.348
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	894.971.990.524	731.487.980.348
Giá vốn hàng bán	11	6.2	883.740.995.707	720.011.369.743
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.230.994.817	11.476.610.605
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	188.876.272.381	69.018.792.653
Chi phí tài chính	23	6.4	174.463.298.982	66.679.496.592
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		106.306.585.078	66.679.496.592
Chi phí bán hàng	25	6.5	3.829.602	40.014.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.292.520.135	2.494.559.118
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.347.618.479	11.281.333.548
Thu nhập khác	31	6.6	180.000	2.061.545.747
Chi phí khác	32		8.000	-
Lợi nhuận khác	40		172.000	2.061.545.747
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.347.790.479	13.342.879.295
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	4.102.292.343	2.707.256.706
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.245.498.136	10.635.622.589
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	143,0	139,9
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.8	143,0	139,9

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





NGUYỄN THỊ NHƯ' NGỌC

NGUYỄN MINH HUYỀN

PHAN DUY DŨNG

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)
Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		20.347.790.479	13.342.879.295
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		84.351.816	84.351.816
Các khoản dự phòng	03		-	(139.124.151)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(121.475.344.339)	(69.018.792.653)
Chi phí đi vay	06		106.306.585.078	66.679.496.592
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.263.383.034	10.948.810.899
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(467.207.295.351)	(202.246.756.986)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(190.282.359.229)	(26.195.174.635)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		382.400.365.545	836.610.879.966
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		310.530.185	(105.649.892)
Chi phí đi vay đã trả	14		(17.374.703.771)	(66.753.469.195)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.878.178.996)	(1.703.424.101)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(298.768.258.583)	550.555.216.056
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(599.675.460.000)	(769.840.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		452.121.979.876	7.000.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		171.990.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		53.563.103.979	1.826.471.949
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		77.999.623.855	(761.013.528.051)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		577.809.440.577	401.532.371.133
Tiền trả nợ gốc vay	34		(496.086.200.363)	(189.138.760.425)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		81.723.240.214	212.393.610.708
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(139.045.394.514)	1.935.298.713
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	147.026.456.960	3.225.028.300
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	7.981.062.446	5.160.327.013

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ NHƯ NGỌC

NGUYỄN MINH HUYỀN

PHAN DUY DŨNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. 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 ký lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 36 ngày 16 tháng 07 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.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Các hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại bao gồm:

- 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;

....

1.4. 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.

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Các sự kiện quan trọng phát sinh trong niên độ ...

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

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 Hera Quy Nhơn	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

1.7. Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là : 28 người (tại ngày 31/12/2025 là 24 người).

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng 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 giữa niên độ.

Theo đó, Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

3.2. Áp dụng hướng dẫn mới về Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200.

Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, việc áp dụng Thông tư 99 trong kỳ kế toán hiện tại không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của 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 giữa niên độ.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Sau đây là các chính sách kế toán quan trọng được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này

Các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này là nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của năm gần nhất.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính liên quan đến việc phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là những đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị. Công ty liên doanh là những đơn vị mà Công ty có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên doanh, liên kết thường là các đơn vị mà Công ty thường nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở các đơn vị đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán từ 01 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Tài sản cố định hữu hình

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.

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, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của Công ty được ước tính như sau: ĐVT: năm

- 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. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng.

Hợp đồng BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế theo kết quả của hoạt động BCC hoặc chia lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC.

Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, bên nhận phải kế toán là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

4.8. Chi phí chờ phân bổ

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.9. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ phải trả cho người bán của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán từ 1 năm trở xuống (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

4.10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các bên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức được chia từ lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của từng cổ đông và được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.12. Chi phí đi vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ trừ trường hợp các khoản chi phí đi vay đó được tính vào (vốn hóa) giá trị tài sản do có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản hoặc sản xuất các tài sản dở dang khi có đủ điều kiện vốn hóa theo quy định tại chuẩn mực chi phí đi vay.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết và sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán ra đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán.

Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ kế toán. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa trong từng kỳ không vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ kế toán đó.

4.13. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư ban đầu của Công ty được ghi nhận theo giá trị vốn góp của các bên góp vốn khi được thành lập công ty cổ phần. Trong quá trình hoạt động, vốn đầu tư của Công ty được ghi nhận tăng lên theo giá trị vốn góp tăng lên của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá tái phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần 36 ngày 16/07/2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 1.136.042.200.000 VND được chia thành 113.604.220 cổ phần, và cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, các cổ đông đã góp vốn cổ phần vào Công ty như sau:

Nhà đầu tư	Vốn điều lệ		
	Theo giấy chứng nhận ĐKDN (VND)	Vốn thực góp (VND)	Tỷ lệ đã góp %
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	69.415.850.000	69.415.850.000	6,11%
Các cổ đông khác	1.066.626.350.000	1.066.626.350.000	93,89%
Cộng	1.136.042.200.000	1.136.042.200.000	100%

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các bên góp vốn sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và thông qua bởi Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

4.14. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Hàng hóa, dịch vụ do Công ty sản xuất và cung cấp chịu mức thuế suất thuế GTGT: 10% và 8%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ kế toán và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được chấp nhận là chi phí hợp lý, hợp lệ cho mục đích tính thuế.

Thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán của Công ty: 20%

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong kỳ kế toán là chi phí thuế thu nhập hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính giữa niên độ và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Theo đó, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.15. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, đồng thời xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
- (ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận, đồng thời xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. Doanh thu dịch vụ tư vấn được ghi nhận trên cơ sở giá trị hoá đơn tài chính được phát hành, biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành và được khách hàng chấp nhận thanh toán.
- (iii) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ cổ tức và lợi nhuận được chia, lãi tiền gửi, lãi chênh lệch tỷ giá và lãi bán hàng trả chậm.... Tiền lãi được xác định trên cơ sở dồn tích dựa trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng; lãi chênh lệch tỷ giá và lãi thu được do khách hàng chậm thanh toán căn cứ trên hợp đồng và biên bản xác nhận với khách hàng; Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu (Trường hợp Công ty cổ phần) chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.17. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá và các khoản chi phí hoạt động tài chính khác không được vốn hoá theo quy định phát sinh trong kỳ kế toán.

4.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

4.19. 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 (sau khi đã trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập trong năm) với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.20. Các bên liên quan

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 bao gồm:

- 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 nhân sự quản lý chủ chốt 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.

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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Tiền mặt	4.833.385.453	1.493.545.996
- Tiền gửi không kỳ hạn	3.147.676.993	2.017.910.964
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	108.163.333	1.934.702.004
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	2.720.298.654	59.629.737
+ Các ngân hàng khác	319.215.006	23.579.223
- Tương đương tiền	-	143.515.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	143.515.000.000
Cộng	7.981.062.446	147.026.456.960

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu năm (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	494.405.393.363	494.405.393.363	-	503.184.913.239	503.184.913.239	-
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	110.410.000.000	110.410.000.000	-	156.485.000.000	156.485.000.000	-
Trái phiếu (2)	25.999.933.363	25.999.933.363	-	336.699.913.239	336.699.913.239	-
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	357.995.460.000	357.995.460.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư A Group	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng và công nghệ môi trường Việt Nhật (3)	51.718.460.000	51.718.460.000	-	-	-	-
Công ty TNHH XNK và TM vật tư kim khí Bảo Thắng (4)	36.900.000.000	36.900.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH đầu tư & thương mại VTMT (5)	31.129.000.000	31.129.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH TM và XD Tân Hoàng Việt (6)	68.525.000.000	68.525.000.000	-	-	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Vivaland (7)	26.860.000.000	26.860.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Tư Vấn và đầu tư Orient (8)	132.863.000.000	132.863.000.000	-	-	-	-
Ông Nguyễn Việt Anh	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Dài hạn	576.985.000.000	576.985.000.000	-	410.000.000.000	410.000.000.000	-
Khoản mua nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (9)	166.985.000.000	166.985.000.000	-	-	-	-
Cho vay các bên liên quan	410.000.000.000	410.000.000.000	-	410.000.000.000	410.000.000.000	-
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (10)	410.000.000.000	410.000.000.000	-	410.000.000.000	410.000.000.000	-
Cộng	1.071.390.393.363	1.071.390.393.363	-	913.184.913.239	913.184.913.239	-

(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.

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(2) Trái phiếu:

- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 021.NEO-12M-HDMCH2328002.001564490 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: 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 172.200.000.000 VND.

- (3) Cho vay theo Hợp đồng cho vay tiền số 0702/2026/HĐCV ngày 07/02/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghệ Môi trường Việt Nhật, với tổng số tiền cho vay là 61.013.460.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 09/02/2027, lãi suất là 7,5%/năm. Hình thức đảm bảo: tín chấp;
- (4) Cho vay theo các hợp đồng cho vay tiền số 2402/2026/HĐCV ngày 24/02/2026 và 1604/2026/HĐCV ngày 16/04/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại Kim khí Bảo Thắng, với tổng số tiền cho vay là 36.900.000.000 đồng, thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất là 7,5%/năm. Hình thức đảm bảo: tín chấp;
- (5) Cho vay theo các hợp đồng cho vay tiền số 2602/2026/HĐCV ngày 26/02/2026 và 1105/2026/HĐCV ngày 11/05/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Đầu tư & Thương mại VTMT, với tổng số tiền cho vay là 31.129.000.000 đồng, thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất là 7,5%/năm. Hình thức đảm bảo: tín chấp;
- (6) Cho vay theo các hợp đồng cho vay tiền số 2502/2026/HĐCV ngày 25/02/2026 và 0203/2026/HĐCV ngày 02/03/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tân Hoàng Việt, với tổng số tiền cho vay là 68.525.000.000 đồng, thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất là 7,5%/năm. Hình thức đảm bảo: tín chấp;
- (7) Cho vay theo hợp đồng cho vay tiền số 1103/2026/HĐCV ngày 11/03/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland, với tổng số tiền cho vay là 77.360.000.000 đồng, thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất là 7,5%/năm. Hình thức đảm bảo: tín chấp;
- (8) Cho vay theo hợp đồng cho vay tiền số 1606/2026/ORI-MST ngày 16/06/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Orient, với tổng số tiền cho vay là 132.863.000.000 đồng, thời hạn cho vay 01 năm, lãi suất là 7,5%/năm. Hình thức đảm bảo: tín chấp;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- (9) Hợp đồng mua bán nợ số 1905/2026/HDDMBN/MST-NXV ký ngày 19/05/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Đầu tư và Mua bán nợ NXV, theo đó Công ty MST mua lại khoản nợ của Công ty TNHH Đầu tư & Kinh doanh bất động sản Phú Mỹ (Giấy chứng nhận ĐKDN/mã số doanh nghiệp số 0317127421, địa chỉ: 31 đường 52, khu phố 4, phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh) với tổng số tiền mua là 160.985.000.000 đồng;
- Hợp đồng mua bán nợ số 2005/2026/HDDMBN/MST-NXV ký ngày 20/05/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Đầu tư và Mua bán nợ NXV, theo đó Công ty MST mua lại khoản nợ của Công ty TNHH Thương mại xây dựng CBA (Giấy chứng nhận ĐKDN/mã số doanh nghiệp số 2200704367, địa chỉ: 166 đường Nguyễn Văn Linh, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng) với tổng số tiền mua là 6.000.000.000 đồng;
- (10) 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 Hera Quy Nhơn.

b. Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết, đơn vị khác

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu năm (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	333.649.854.166	117.625.640.000	-	505.639.854.166	172.335.240.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	333.649.854.166	117.625.640.000	-	333.649.854.166	172.335.240.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông (*)	350.383.300.000	-	(6.214.051.935)	171.990.000.000	(**)	-
Đầu tư vào đơn vị khác	123.600.000.000	(**)	(3.869.085.460)	350.383.300.000	-	(6.214.051.935)
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	(**)	(3.869.085.460)
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	28.500.000.000	(**)	(2.343.824.531)	28.500.000.000	(**)	(2.343.824.531)
Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	198.283.300.000	(**)	(1.141.944)	198.283.300.000	(**)	(1.141.944)
Cộng	684.033.154.166	117.625.640.000	(6.214.051.935)	856.023.154.166	172.335.240.000	(6.214.051.935)

(*) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2026/NQ-HĐQT ngày 15/05/2026 của Công ty về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông mà Công ty Cổ phần Đầu tư MST đang sở hữu. Tổng số lượng cổ phần chuyển nhượng là 10.920.000 đồng, tương ứng 49,64%. Giá trị chuyển nhượng là 15.750 đồng/cổ phần, tương ứng 171.990.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để Thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường của các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan chưa hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý.

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
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 Hera Quy Nhơn	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

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan	2.718.268.800	-	2.990.630.131	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	2.718.268.800	-	2.990.630.131	-
+ Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	-	-	-	-
- Phải thu khách hàng khác	117.292.438.067	-	3.048.522.695	-
+ 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 Cổ phần Stavian Hóa chất	116.119.466.057	-	-	-
+ Các đối tượng khác	134.969.950	-	2.010.520.635	-
Cộng	120.010.706.867	(1.038.002.060)	6.039.152.826	(1.038.002.060)

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Trả trước cho các bên liên quan	14.649.145.482	-	11.348.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Huy Dương Group	10.899.500.000	-	10.899.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	449.000.000	-	449.000.000	-
+ Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn	3.300.645.482	-	335.824.845.543	-
- Trả trước cho người bán khác	545.920.532.831	-	102.567.482.241	-
+ Công ty TNHH Cmttech Việt Nam	102.567.482.241	-	102.567.482.241	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	137.435.067.218	-	151.785.067.218	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Homax	139.669.154.110	-	51.632.106.165	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	15.857.448.214	-	23.497.448.214	-
+ Công ty TNHH Năng lượng MGT Việt Nam	35.132.000.000	-	1.229.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Thái Hưng	56.019.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Toàn cầu Á Âu	8.860.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục Unischool Hòa Lạc	27.545.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	22.835.381.048	-	5.113.741.705	-
Cộng	560.569.678.313	-	347.173.345.543	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Hợp tác kinh doanh	687.539.000.348	(18.500.000.000)	628.339.103.993	(18.500.000.000)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (1)	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 Lộc (2)	23.544.747.764	-	23.544.747.764	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI (3)	148.497.728.881	-	148.497.728.881	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI (4)	112.146.896.355	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland (5)	21.200.000.000	-	21.200.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh (6)	7.400.000.000	-	7.400.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng NĐ	-	-	163.397.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Giáo dục Hạnh phúc Từ Tâm (7)	40.450.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Toàn cầu Á Âu (8)	16.800.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Qata (9)	53.200.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Cmttech Việt Nam (10)	107.196.627.348	-	107.196.627.348	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Homax (11)	138.603.000.000	-	138.603.000.000	-
- Lãi hợp tác kinh doanh	262.204.345.664	(5.879.807.534)	127.585.888.844	(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 TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	-	-	36.652.280.061	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (2)	2.256.764.073	-	1.137.656.410	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI (3)	8.283.729.841	-	5.524.476.330	-
+ Công ty TNHH Cmttech Việt Nam (10)	10.888.760.022	-	6.901.926.553	-
+ Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn	227.421.321.079	-	70.706.226.510	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Vivaland	1.345.255.500	-	783.515.446	-
+ Các đối tượng khác	6.128.707.615	-	-	-
- Lãi vay và lãi ủy thác đầu tư	204.416.439	-	55.649.315	-
- Dự thu lãi tiền gửi	1.489.720.307	-	948.672.204	-
- Ký quỹ, ký cược	87.000.000.000	-	87.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn (12)	87.000.000.000	-	87.000.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	489.705.603	-	5.000.540.614	-
Cộng	1.038.927.188.361	(24.379.807.534)	848.929.854.970	(24.379.807.534)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- (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 Dân lâm 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 thành 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 thành lý hợp đồng này. Đến ngày 30/06/2026, 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 30/06/2026, 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 2.256.764.073 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 nói 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.
- 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 TQL góp 992.144.523 VND tương đương sở hữu 5% giá trị dự án.
- Ngoài ra, theo biên bản số 0501/BB/TQL – 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 TQL cùng nhau thống nhất chuyển đổi số tiền đã tạm ứng theo Hợp đồng kinh tế số 1612/2024/HĐKT/MST – TQL với tổng số tiền 74.189.873.404 VND sang hình thức Hợp tác Đầu tư mua trái phiếu mã GHVCH2224001.
- Đến ngày 30/06/2026, 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 8.283.729.841 VND
- (4) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0512/2025/HĐHTKD/DQI-MST ký ngày 05/12/2025 về việc hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại Bắc Đô tại số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, xã Đan Phượng, TP. Hà Nội. Tổng số vốn đầu tư của dự án là 250.000.000.000 VND, Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp 225.000.000.000 VND tương đương 90% lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế của Dự án. Đến ngày 30/06/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư MST còn đầu tư tổng số vốn là 112.146.896.355 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- (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 30/06/2026, 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 1.345.255.500 VND.
- (6) Thỏa thuận hợp tác số 11-10/2025/HĐHT-APS giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh ký ngày 17/10/2025 về việc thỏa thuận đầu tư các hạng mục của Dự án: Khu dân cư An Phú Sinh, địa điểm xây dựng là xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Phước Lý, tỉnh Tây Ninh). Thời hạn hợp tác là 03 năm.
- (7) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Giáo dục Hạnh phúc Từ Tâm theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2702/HĐHTKD/MST-PTT ký ngày 27/02/2026 về việc hợp tác đầu tư và phát triển hệ thống giáo dục, Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp tối đa 49.950.000.000 đồng cùng Công ty Hạnh phúc Từ Tâm thực hiện dự án kinh doanh theo phương án đã thống nhất tương đương 90% lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế của Dự án. Thời hạn hợp đồng có hiệu lực đến khi mục tiêu hợp tác được hoàn thành và thông báo bằng văn bản.
- (8) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Toàn cầu Á Âu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2026/AAU-MST ngày 15/06/2026 về việc hợp tác đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng điểm du lịch số 7, tuyến Du lịch – Sông Cầu tại phường Quy Nhơn – Sông Cầu tỉnh Gia Lai. Tổng số vốn đầu tư chưa bao gồm lãi vay là 397.233.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp 357.510.000.000 đồng tương đương sở hữu 90% giá trị toàn bộ dự án và được hưởng 90% lợi nhuận căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế của Dự án.
- (9) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần phát triển Thương mại Dịch vụ Qata theo Hợp đồng mua bán và hợp tác khai thác tài sản ký ngày 05/12/2025, theo đó Công ty Qata đồng ý chuyển nhượng quyền khai thác phòng cho thuê và quyền khai thác CMS tương ứng trên nền tảng MRM Social Protech, tổng giá trị là 250.000.000.000 đồng, thời hạn được khai thác là 05 năm. Theo các phụ lục 01, 02, 03, 04 hai bên đồng ý hủy hợp đồng ký ngày 01/06/2026, tính đến ngày 09/07/2026 Công ty Qata đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền Công ty MST đã chuyển.
- (10) 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 30/06/2026, 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 10.888.760.022 VND.

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- (11) 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 30/06/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã đầu tư với tổng số vốn là 138.603.000.000 VND.
- (12) Ngày 07/11/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn (trước đây là 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/HĐPTDAMST-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.

5.6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thẻ thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng 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	-	1.038.002.060	(1.038.002.060)
Phải thu khác Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn	24.379.807.534	-	24.379.807.534	(24.379.807.534)
	24.379.807.534	-	24.379.807.534	(24.379.807.534)
Cộng	25.417.809.594	-	25.417.809.594	(25.417.809.594)

5.7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	293.035.628.068	-	102.753.268.839	-
Cộng	293.035.628.068	-	102.753.268.839	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

- Dự án Him Lam, Điện Biên
 - Dự án xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng GreenHill Village
 - Dự án khác
- Cộng

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	146.229.544.902	-	43.848.470.121	-
	146.122.355.309	-	58.904.798.718	-
	683.727.857	-	-	-
	293.035.628.068	-	102.753.268.839	-

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	3.496.190.477	1.180.925.455		45.000.000	4.722.115.932
Số dư cuối kỳ	3.496.190.477	1.180.925.455		45.000.000	4.722.115.932
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.496.190.477	-		45.000.000	3.541.190.477
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	(3.496.190.477)	(805.877.296)		(45.000.000)	(4.347.067.773)
Khấu hao trong kỳ	-	(84.351.816)		-	(84.351.816)
Số dư cuối kỳ	(3.496.190.477)	(890.229.112)		(45.000.000)	(4.431.419.589)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	375.048.159		-	375.048.159
Tại ngày cuối kỳ	-	290.696.343		-	290.696.343

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 290.696.343 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.9. Chi phí chờ phân bổ**a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	486.161.653	118.472.445
Các khoản khác	-	37.618.635
Cộng	486.161.653	156.091.080

b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.840.653	14.077.775
Chi phí chuyển nhượng quyền khai thác phòng cho thuê và quyền khai thác CMS tương ứng	5.621.212.122	6.257.575.758
Cộng	5.631.052.775	6.271.653.533

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Phải trả các bên liên quan	110.571.866.403	97.424.948.071
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	110.571.866.403	88.146.413.875
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND	-	9.278.534.196
- Phải trả các nhà cung cấp khác	140.208.033.207	13.005.513.244
+ Công ty TNHH Thiết bị Phụ tùng Phương Duyên	13.185.445.225	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp số 9	10.248.460.002	10.248.460.002
+ Công ty Cổ phần Neo Floor	27.625.408.560	-
+ Công Ty Cổ Phần Thuận Đức	33.445.187.695	-
+ Công ty Cổ phần Maruni Quốc tế	29.706.854.544	37.800
+ Các đối tượng khác	25.996.677.181	2.757.015.442
Cộng	250.779.899.610	110.430.461.315

5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Người mua trả tiền trước của các bên liên quan	1.239.773.096	14.524.635.894
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.239.773.096	6.125.725.589
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	8.398.910.305
- Người mua trả tiền trước của các bên khác	10.498.910.305	2.100.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Côn Đảo	2.100.000.000	2.100.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	8.398.910.305	-
Cộng	11.738.683.401	16.624.635.894

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.436.371.565	4.102.292.343	11.878.178.996	14.660.484.912
- Thuế thu nhập cá nhân	88.462.120	27.029.999	24.802.888	90.689.231
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	867.023.475	-	112.093.545	754.929.930
Cộng	23.391.857.160	4.129.322.342	12.015.075.429	15.506.104.073

b) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Số đầu năm (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
- Thuế GTGT đầu ra nộp thừa	307.865.861	-	-	307.865.861
Cộng	307.865.861	-	-	307.865.861

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.13. Vay và nợ thuê tài chính

a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Trong năm (VND)		Số đầu năm (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	490.136.402.129	497.303.872.736	496.066.919.679	488.899.449.072
Vay ngắn hạn ngân hàng	468.096.872.736	497.303.872.736	493.129.000.000	463.922.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (1)	35.634.070.687	35.634.070.687	13.922.000.000	13.922.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (2)	10.400.000.000	10.400.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Đông (3)	149.996.562.966	149.996.562.966	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm (4)	272.066.239.083	301.273.239.083	479.207.000.000	450.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	-	-	721.020.504	721.020.504
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản TLG	-	-	721.020.504	721.020.504
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	21.919.100.825	-	2.216.899.175	24.136.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (5)	120.428.568	-	-	120.428.568
Cộng	490.136.402.129	497.303.872.736	496.066.919.679	488.899.449.072

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Trong năm (VND)		Số đầu năm (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	80.595.889.291	80.505.567.841	60.214.284	150.535.734
Vay dài hạn ngân hàng	80.595.889.291	80.505.567.841	60.214.284	150.535.734
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Trì (5)	90.321.450	-	60.214.284	150.535.734
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên (6)	80.505.567.841	80.505.567.841	-	-
Cộng	80.595.889.291	80.505.567.841	60.214.284	150.535.734

(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, cập nhật biến động ngày 04/04/2019 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Tú Phương.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng hạn mức thấu chi số 01/2026/10580220/HĐTD ngày 25/03/2026; hạn mức tín dụng là 10.400.000.000 VND; thời hạn duy trì hạn mức tới ngày 21/09/2026; lãi suất vay là 6,86%. Mục đích vay là đáp ứng nhu cầu vốn lưu động hoạt động sản xuất kinh doanh.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – chi nhánh Hà Đông theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 0079/2026/HDHM-PN/SHB.112000 ngày 12/02/2026; hạn mức vay vốn tối đa 150.000.000.000 VND; thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng; lãi suất vay theo từng lần giải ngân. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, chỉ cấp tín dụng theo phương án đầu ra bao gồm doanh nghiệp, chuỗi: Tổng Công ty Bưu điện, nhóm Stavian, nhóm nhựa Thuận Đức. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất số 612, tờ bản đồ số 14; địa chỉ tại phường Ghèngh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai); diện tích là 31.227,0m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng: đến ngày 27/09/2062 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số B1934581, số vào sổ cấp GCN: CT05847 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 19/07/2017;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- Toàn bộ quyền tài sản hiện tại, hình thành trong tương lai thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư MST liên quan đến Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại Điểm du lịch số 7, tuyến du lịch – dịch vụ Quy Nhơn – Sông Cầu, tại địa chỉ phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai).

- (4) Vay ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bắc Từ Liêm theo hợp đồng cấp tín dụng số: 218/2026/HĐTD/BTL ngày 27/05/2026; hạn mức cho vay: 480.000.000.000 VND; Thời hạn cho vay là 12 tháng; lãi suất: theo từng lần giải ngân, nhận nợ và thỏa thuận chung. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ mục đích kinh doanh thương mại hạt nhựa.
- (5) Vay dài hạn 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.
- (6) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh Điện Biên theo Hợp đồng cấp tín dụng số 281448.25.170.4008517.TD ngày 04/02/2026; số tiền cấp hạn mức tín dụng là 150.000.000.000 VND; thời hạn vay đến ngày 14/07/2027; lãi suất cho vay theo từng lần giải ngân; mục đích vay là tài trợ các chi phí để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ tổ dân phố 17, 18 phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ. Tài sản đảm bảo: tài sản thuộc dự án Khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ tổ dân phố 17, 18 phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ (nay là phường Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên) theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1768/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 30/10/2023, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 230/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 30/10/2023, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 07/02/2025 bao gồm: Quyền khai thác, kinh doanh, quản lý Dự án; Toàn bộ các quyền tài sản của Bên thế chấp liên quan đến việc đầu tư, xây dựng, khai thác, kinh doanh, quản lý Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ, các khoản phải thu, quyền yêu cầu thanh toán khác, quyền cho thuê, cho thuê lại, quyền hưởng hoa lợi, lợi tức, lợi ích khác; quyền được bồi thường thiệt hại; quyền khác phát sinh từ các hợp đồng, giao dịch mà Bên thế chấp giao kết, thực hiện trong quá trình đầu tư, xây dựng, khai thác, kinh doanh, quản lý Dự án; Các khoản lợi, nguồn thu thu được từ việc khai thác, kinh doanh, quản lý giá trị của quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất của Dự án; Quyền mua bán, chuyển nhượng các tài sản, sản phẩm hình thành từ việc đầu tư, xây dựng, khai thác, kinh doanh, quản lý Dự án; Quyền bán, chuyển nhượng, hợp tác đầu tư... đối với một phần hoặc toàn bộ Dự án; Toàn bộ các công trình xây dựng, hạng mục, tài sản, quyền tài sản khác đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai liên quan đến Dự án; Toàn bộ số tiền thanh toán về tài khoản số 2929396666 của Bên thế chấp tại MB và số tiền trên tài khoản của Bên thế chấp tại MB, các tổ chức tín dụng khác.

Địa chỉ: Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, (Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	93.023.203.086	25.171.612.600
+ Lãi vay phải trả	21.788.280.358	21.338.546.476
+ Phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	2.593.783.819	2.593.783.819
+ Trích trước các chi phí từ hợp đồng BCC với Công ty Huy Dương	67.400.928.042	-
+ Các khoản trích trước khác	1.240.210.867	1.239.282.305
Cộng	93.023.203.086	25.171.612.600

5.15. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Phải trả các bên liên quan	84.303.625.913	-
+ Công ty Cổ phần Huy Dương Group - Lãi vay phải trả	84.303.625.913	-
- Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	20.246.721.851	24.857.350.414
+ Kinh phí công đoàn	58.160.670	50.426.300
+ Bảo hiểm xã hội	41.147.177	-
+ Bảo hiểm y tế	7.972.515	-
+ Bảo hiểm thất nghiệp	4.429.175	-
+ Hợp tác kinh doanh Công ty CP tập đoàn BĐS TLG	-	15.000.000.000
+ Hợp tác đầu tư với các cá nhân (2)	5.709.599.999	5.709.599.999
+ Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.425.412.315	4.097.324.115
Cộng	104.550.347.764	24.857.350.414

b) Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Phải trả các bên liên quan	1.530.544.170.516	1.340.502.873.152
+ Hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Huy Dương Group (1)	1.530.544.170.516	1.340.502.873.152
Cộng	1.530.544.170.516	1.340.502.873.152

- (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.
- (2) 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 cấp đường 3 tháng 2 nổi dài trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.16. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	760.043.010.000	88.617.624.888	848.660.634.888
- Tăng vốn trong năm trước	300.000.000.000	-	300.000.000.000
- Lãi trong năm trước	-	22.788.172.293	22.788.172.293
- Trả cổ tức	75.999.190.000	(75.999.190.000)	-
- Giảm khác	-	(324.000.000)	(324.000.000)
Số dư đầu kỳ này	1.136.042.200.000	35.082.607.181	1.171.124.807.181
- Lãi trong kỳ	-	16.245.498.136	16.245.498.136
Số dư cuối kỳ này	1.136.042.200.000	51.328.105.317	1.187.370.305.317

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	69.415.850.000	69.415.850.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	1.066.626.350.000	1.066.626.350.000
Cộng	1.136.042.200.000	1.136.042.200.000

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.136.042.200.000	760.043.010.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	375.999.190.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.136.042.200.000	1.136.042.200.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ CP	Số đầu năm CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	113.604.220	113.604.220
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	113.604.220	113.604.220
Cổ phiếu phổ thông	113.604.220	113.604.220
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	113.604.220	113.604.220
Cổ phiếu phổ thông	113.604.220	113.604.220
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP): 10.000VND/CP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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**

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu bán hàng hóa	826.442.029.184	673.704.203.248
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	68.529.961.340	57.783.777.100
Cộng	894.971.990.524	731.487.980.348

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn hàng bán hàng hóa đã bán	824.369.591.170	672.150.776.757
- Giá vốn xây lắp	59.371.404.537	47.860.592.986
Cộng	883.740.995.707	720.011.369.743

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	14.607.887.198	56.083.231.988
- Lãi đầu tư trái phiếu	17.553.290.614	3.447.251.302
- Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư	156.715.094.569	9.488.309.363
Cộng	188.876.272.381	69.018.792.653

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí đi vay	106.306.585.078	66.679.496.592
- Chi phí tài chính khác	755.785.862	-
- Trích trước chi phí cho hợp đồng BCC	67.400.928.042	-
Cộng	174.463.298.982	66.679.496.592

6.5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**a) Chi phí bán hàng**

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Các chi phí khác	3.829.602	40.014.000
Cộng	3.829.602	40.014.000

b) Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cho nhân viên	1.705.649.741	1.056.017.770
- Chi phí đồ dùng văn phòng	421.530.414	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	86.323.476	90.536.589
- Thuế, phí và lệ phí	180.604.715	347.202.981
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	121.101.064
- Các chi phí khác	2.898.411.789	879.700.714
Cộng	5.292.520.135	2.494.559.118

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6.6. Thu nhập khác

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Hoàn trích lập dự phòng	-	139.124.151
- Thu nhập khác từ hợp tác đầu tư bất động sản	-	1.919.523.217
- Thu nhập khác	180.000	2.898.379
Cộng	180.000	2.061.545.747

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	20.347.790.479	13.342.879.295
- Các khoản chi phí không được khấu trừ	163.671.236	193.404.236
+ Chi phí không được trừ khác	163.671.236	193.404.236
- Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	20.511.461.715	13.536.283.531
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
- Thuế TNDN phải trả ước tính	4.102.292.343	2.707.256.706
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.102.292.343	2.707.256.706

Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

6.8. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu**a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.245.498.136	10.635.622.589
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.245.498.136	10.635.622.589
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	113.604.220	76.004.301
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	143,00	139,93

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7. NHỮNG 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 (Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn) 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 (Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn) 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 (Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn) 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 (Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn) 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.

Bên cạnh đó, tại Biên bản họp số 01/BB/GRH-MST ký ngày 20/12/2024, hai bên đã thống nhất cụ thể hơn về điều kiện thực hiện nghĩa vụ đối với khoản chênh lệch nêu trên. Theo đó, Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn sẽ thực hiện thanh toán khi dự án đã có sản phẩm đưa vào kinh doanh, phát sinh doanh thu từ hoạt động bán hàng và tạo ra lợi nhuận. Về phương thức thanh toán, sau khi trao đổi và thống nhất, hai bên đồng ý để Công ty Cổ phần Hera Quy Nhơn có thể thực hiện thanh toán bằng tiền hoặc bằng bất động sản có giá trị tương đương, phù hợp với tình hình thực tế và trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên.

7.3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 giữa niên độ của Công ty bị phản ánh sai lệch.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7.4. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong năm và tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Huy Quang Bà Tạ Thị Dinh	Chủ tịch HĐQT Phó Chủ tịch HĐQT thường trực (Bổ nhiệm TV. HĐQT từ ngày 28/4/2026).
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 28/4/2026).
Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/04/2026).
Bà Nguyễn Diệu Vy	Trưởng Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/04/2026).
Bà Nguyễn Thị Thuý	Thành viên ban kiểm soát
Bà Vũ Thị Thuỷ	Thành viên ban kiểm soát
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Minh Huyền	Kế toán trưởng
Công ty CP Đầu tư TLG	Ông Nguyễn Thanh Tuyên là cổ đông lớn của Công ty đồng thời là Người đại diện pháp luật của Công ty CP Đầu tư TLG.
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty liên kết (Không còn là Công ty liên kết từ ngày 15/5/2026).
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Công ty liên kết; Ông Nguyễn Huy Quang là Phó Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2; Ông Nguyễn Quang Nguyên là Phó tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2; Ông Trịnh Văn Hưng là Phó Tổng giám đốc của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2.
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Ông Nguyễn Huy Quang là uỷ viên HĐQT; Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành.
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2	Ông Nguyễn Huy Quang là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2.
Công ty Cổ phần NBA	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần NBA; Ông Nguyễn Đăng Kiên là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần NBA.
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village).
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Ông Trịnh Văn Hưng là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng.
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	Ông Nguyễn Quang Nguyên là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital đến ngày 22/07/2025.
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI	Ông Nguyễn Đăng Kiên là Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI từ ngày 13/6/2025 đến nay; Bà Tạ Thị Dinh là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI.
Công ty CP Đầu tư TM và Xây dựng ND	Công ty này không còn liên quan đến Bà Nguyễn Thị Mai Phương là Chị gái của Ông Nguyễn Đăng Kiên (P. TGD của MST) kể từ ngày 25/3/2026.
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Công ty đầu tư khác.

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

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có số dư với các bên liên quan, cụ thể như sau:

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Phải thu khách hàng	2.718.268.800	2.990.630.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	2.718.268.800	2.990.630.131
Trả trước cho người bán	14.649.145.482	11.348.500.000
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	10.899.500.000	10.899.500.000
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	3.300.645.482	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	449.000.000	449.000.000
Phải thu khác	314.421.321.079	157.706.226.510
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	314.421.321.079	157.706.226.510
Phải trả người bán	110.571.866.403	97.424.948.071
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	110.571.866.403	88.146.413.875
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND	-	9.278.534.196
Người mua trả tiền trước	1.239.773.096	14.524.635.894
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	8.398.910.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.239.773.096	6.125.725.589
Phải trả khác	1.614.847.796.429	1.340.808.688.146
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	305.814.994
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	1.614.847.796.429	1.340.502.873.152
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)	410.000.000.000	410.000.000.000
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	410.000.000.000	410.000.000.000

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan cụ thể như sau:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	68.529.961.340	57.513.497.010
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành	68.529.961.340	294.126.980
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	-	57.219.370.030
Mua hàng hóa, dịch vụ	143.280.638.065	58.776.463.801
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	143.280.638.065	58.776.463.801
Lãi hợp tác đầu tư	156.715.094.569	131.556.226.510
Công ty cổ phần Hera Quy Nhơn (Trước đây là Công ty Cổ phần Greenhill Village)	156.715.094.569	131.556.226.510
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	156.715.094.569	130.755.130.619
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	156.715.094.569	130.755.130.619

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tổng các khoản thu nhập của Ban điều hành được chi trả trong kỳ

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng năm như sau:	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Ban kiểm soát		
Bà Nguyễn Diệu Vy (Bổ nhiệm ngày 28/04/2026)	12.647.040	-
Bà Nguyễn Thị Trang Nhung (Miễn nhiệm ngày 28/04/2026)	24.588.407	5.620.160
Ban điều hành		
Ông Phan Duy Dũng - Tổng Giám đốc	74.382.438	69.200.901
Ông Nguyễn Đăng Kiên - Phó Tổng Giám đốc	61.225.746	48.031.027
Bà Nguyễn Minh Huyền - Kế toán trưởng	49.830.523	29.056.800

7.5. Báo cáo bộ phận

Kỳ này	Hoạt động bán hàng hóa VND	Hoạt động xây dựng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	826.442.029.184	68.529.961.340	894.971.990.524
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	826.442.029.184	68.529.961.340	894.971.990.524
Chi phí phân bổ	824.369.591.170	59.371.404.537	883.740.995.707
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	2.072.438.014	9.158.556.803	11.230.994.817
Các chi phí không theo bộ phận			5.296.349.737
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			20.347.618.479
Doanh thu hoạt động tài chính			188.876.272.381
Chi phí tài chính			174.463.298.982
Thu nhập khác			180.000
Chi phí khác			8.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			4.102.292.343
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			16.245.498.136
Tài sản của bộ phận			-
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			3.764.472.735.223
Tổng tài sản			3.764.472.735.223
Nợ phải trả của bộ phận			-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			2.577.102.429.906
Tổng nợ phải trả			2.577.102.429.906

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kỳ trước	Hoạt động bán hàng hóa VND	Hoạt động xây dựng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	673.704.203.248	57.783.777.100	731.487.980.348
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	673.704.203.248	57.783.777.100	731.487.980.348
Chi phí phân bổ	672.150.776.757	47.860.592.986	720.011.369.743
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	1.553.426.491	9.923.184.114	11.476.610.605
Các chi phí không theo bộ phận			2.534.573.118
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			11.281.333.548
Doanh thu hoạt động tài chính			69.018.792.653
Chi phí tài chính			66.679.496.592
Thu nhập khác			2.061.545.747
Chi phí khác			-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			2.707.256.706
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			10.635.622.589
Tài sản của bộ phận			-
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			3.201.377.845.456
Tổng tài sản			3.201.377.845.456
Nợ phải trả của bộ phận			-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			2.030.253.038.275
Tổng nợ phải trả			2.030.253.038.275

7.6. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán, 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

7.7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn PKF – TTG.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.2, kể từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99. Một số số liệu so sánh cũng được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026 (VND) (Đã phân loại lại)	31/12/2025 (VND) (theo BCTC đã được kiểm toán)	Chênh lệch	Ghi chú
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	503.184.913.239	493.184.913.239	(10.000.000.000)	Chuyển đổi số dư khoản mục "Phải thu về cho vay ngắn hạn" về khoản mục "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn"
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	410.000.000.000	-	(410.000.000.000)	Chuyển đổi số dư khoản mục "Phải thu dài hạn khác" về khoản mục "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn"

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP



NGUYỄN THỊ NHƯ NGỌC

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN MINH HUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHAN DUY DŨNG