

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 2
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	3 - 4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư MST (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư MST được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103983390 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ ba mươi hai (32) ngày 06 tháng 05 năm 2024.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch
Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/08/2024
Bà Nguyễn Minh Huyền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 03/06/2025

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại thời điểm lập báo cáo này như sau: Ông Nguyễn Huy Quang - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Phan Duy Dũng - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.

### **CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc 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 các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Ông Phan Duy Dũng**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025



Số: 20067/2025/BCSX/IAV

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 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 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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 các Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

### **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 theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, 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.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ vào 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 giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4.6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ:

- Ngày 08/04/2024, Công ty CP Đầu tư MST và Công ty CP Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0804/2024/HĐHTKD/MST-TXL với số tiền đầu tư tối đa là 120.000.000.000 VND để hợp tác kinh doanh mua bán trái phiếu. Theo đó, hợp đồng này có thể phát sinh lợi ích hoặc tổn thất kinh tế cho Công ty.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.



**ĐỖ THỊ THANH HUYỀN**

**Phó Giám đốc**

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 2421-2024-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.954.992.808.492</b>	<b>894.333.838.842</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>5.160.327.013</b>	<b>3.225.028.300</b>
1. Tiền	111		5.160.327.013	3.225.028.300
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>387.860.259.927</b>	<b>31.020.259.927</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	387.860.259.927	31.020.259.927
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.532.996.636.648</b>	<b>857.924.177.091</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	7.731.260.483	10.545.632.469
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	805.399.573.013	410.040.559.772
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	420.000.000.000	14.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	325.283.612.746	448.894.918.595
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(25.417.809.594)	(25.556.933.745)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.8</b>	<b>27.623.058.958</b>	<b>1.427.884.323</b>
1. Hàng tồn kho	141		27.623.058.958	1.427.884.323
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.352.525.946</b>	<b>736.489.201</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	155.291.931	44.997.470
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		889.368.154	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	307.865.861	691.491.731
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>856.151.219.375</b>	<b>856.240.215.760</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>459.399.975</b>	<b>543.751.791</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.11	459.399.975	543.751.791
- Nguyên giá	222		4.722.115.932	4.722.115.932
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.262.715.957)	(4.178.364.141)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.12</b>	<b>855.673.504.503</b>	<b>855.673.504.503</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		505.639.854.166	505.639.854.166
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		350.383.300.000	350.383.300.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(349.649.663)	(349.649.663)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.314.897</b>	<b>22.959.466</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	18.314.897	22.959.466
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.811.144.027.867</b>	<b>1.750.574.054.602</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.951.847.770.590</b>	<b>901.913.419.714</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>764.187.865.572</b>	<b>781.642.455.412</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	146.211.111.807	154.893.135.209
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	48.788.324.303	20.895.976.578
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	29.096.840.955	28.721.363.820
4. Phải trả người lao động	314		126.759.813	120.696.112
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	25.475.737.189	30.084.540.610
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	711.116.812	365.602.593.382
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	513.777.974.693	181.324.149.701
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.187.659.905.018</b>	<b>120.270.964.302</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	1.187.449.155.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	210.750.018	120.270.964.302
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>859.296.257.277</b>	<b>848.660.634.888</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>859.296.257.277</b>	<b>848.660.634.888</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		760.043.010.000	760.043.010.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		760.043.010.000	760.043.010.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99.253.247.277	88.617.624.888
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		88.617.624.888	71.478.075.624
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.635.622.389	17.139.549.264
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.811.144.027.867</b>	<b>1.750.574.054.602</b>

Người lập biểu  
Nguyễn Thị Như Ngọc

Kế toán trưởng  
Nguyễn Minh Huyền



Tổng Giám đốc  
Phan Duy Dũng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 08 năm 2025



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	731.487.980.348	585.484.846.246
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>731.487.980.348</b>	<b>585.484.846.246</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	720.011.369.743	579.693.464.871
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>11.476.610.605</b>	<b>5.791.381.375</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	69.018.792.653	17.466.058.890
7. Chi phí tài chính	22	5.4	66.679.496.592	15.954.880.533
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		66.679.496.592	15.954.880.533
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	40.014.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	2.494.559.118	1.960.821.430
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>11.281.333.548</b>	<b>5.341.738.302</b>
11. Thu nhập khác	31	5.7	2.061.545.747	2.990.000.000
12. Chi phí khác	32	5.8	-	1.110.846.680
13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>2.061.545.747</b>	<b>1.879.153.320</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>13.342.879.295</b>	<b>7.220.891.622</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	2.707.256.706	661.671.792
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>10.635.622.589</b>	<b>6.559.219.830</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	139,93	86,30

Người lập biểu  
Nguyễn Thị Như Ngọc

Kế toán trưởng  
Nguyễn Minh Huyền



Tổng Giám đốc  
Phan Duy Dũng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 08 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	13.342.879.295	7.220.891.622
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	84.351.816	84.351.816
- Các khoản dự phòng	03	(139.124.151)	(2.990.000.000)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(69.018.792.653)	(17.466.058.890)
- Chi phí lãi vay	06	66.679.496.592	15.743.306.697
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.948.810.899	2.592.491.245
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(202.246.756.986)	(37.956.052.400)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(26.195.174.635)	3.849.894.950
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	836.610.879.966	46.393.042.659
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(105.649.892)	1.961.005
- Tiền lãi vay đã trả	14	(66.753.469.195)	(14.438.520.163)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.703.424.101)	(600.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>550.555.216.056</b>	<b>(157.182.704)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(769.840.000.000)	(10.087.000.000)
2. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24	7.000.000.000	12.048.357.500
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(18.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.826.471.949	6.750.917.992
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(761.013.528.051)</b>	<b>(9.287.724.508)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)

**III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

1. Tiền thu từ đi vay	33	401.532.371.133	9.588.618.185
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(189.138.760.425)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>212.393.610.708</b>	<b>9.588.618.185</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> <b>(50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>1.935.298.713</b>	<b>143.710.973</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>3.225.028.300</b>	<b>1.622.802.579</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> <b>(70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.160.327.013</b>	<b>1.766.513.552</b>



Người lập biểu  
Nguyễn Thị Như Ngọc



Kế toán trưởng  
Nguyễn Minh Huyền



Tổng Giám đốc  
Phan Duy Dũng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 08 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư MST được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103983390 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ ba mươi hai (32) ngày 06 tháng 05 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 760.043.010.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 760.043.010.000 VND; tương đương 76.004.301 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 21 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 người).

**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**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty 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 đâu  
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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Hoạt động đo đạc bản đồ; Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác (không bao gồm thiết kế công trình):
  - + Thiết kế kiến trúc công trình;
  - + Thiết kế kết cấu công trình dân dụng – công nghiệp;
  - + Thiết kế cơ – điện công trình;
  - + Thiết kế cấp – thoát nước công trình;
  - + Thiết kế xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
  - + Giám sát công tác xây dựng công trình giao thông;
  - + Giám sát công tác xây dựng công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn;
  - + Tư vấn thiết kế.

**1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.



**1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp**

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

**1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

**2.2. Giả định hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**2.3. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty lập Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán 06 tháng. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**3.3. Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



**3.4. Các khoản phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**3.5. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác 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. (nếu áp dụng)

	<b>Năm nay</b> <b>[Số năm]</b>
Máy móc và thiết bị	05 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Tài sản cố định khác	03 – 20

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.7. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**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 với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.



**3.8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

**3.9. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

**3.10. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**3.11. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**3.12. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.



### **3.13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### **Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- 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 xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

##### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.



**3.14. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. 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, kế toán phải tính 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.

**3.15. Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

**3.16. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

**3.17. Thuế**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**3.18. Các bên liên quan**

Các bên 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ VND <sup>r</sup>	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	1.528.998.229	2.462.841.618
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.631.328.784	762.186.682
Các khoản tương đương tiền (*)	200.355.000.000	-
	<b>205.515.327.013</b>	<b>3.225.028.300</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà với kỳ hạn 2 tháng, với lãi suất từ 4,1% đến 4,6%/năm tùy theo từng hợp đồng tiền gửi.

**4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>187.505.259.927</b>	<b>187.505.259.927</b>	<b>31.020.259.927</b>	<b>31.020.259.927</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	156.485.000.000	156.485.000.000	-	-
Trái phiếu (**)	31.020.259.927	31.020.259.927	31.020.259.927	31.020.259.927
	<b>187.505.259.927</b>	<b>187.505.259.927</b>	<b>31.020.259.927</b>	<b>31.020.259.927</b>

(\*) 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.

(\*\*) 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 đồng.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 034792/GKCCH2124002/12M 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 đồng.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 035012/GKCCH2124002/12M 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 đồng.
- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 035439/GKCCH2124002/12M 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 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Mẫu số B 09a - DN

- Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 035621/GKCCH2124002/12M 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 đồng.

**4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	2.041.674.800	2.041.674.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	642.508.904	3.234.508.904
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	3.690.630.131	3.672.972.993
Phải thu khách hàng khác	1.356.446.648	1.596.475.772
	<b>7.731.260.483</b>	<b>10.545.632.469</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>6.374.813.835</b>	<b>8.949.156.697</b>

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Bắc Đò	11.812.755.569	9.512.755.569
Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Trường Xuân Lộc (1)	329.064.836.640	311.558.533.165
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại và Xây Dựng ND	301.165.804	301.165.804
Công ty TNHH Năng Lượng MGT Việt Nam	9.800.000.000	9.800.000.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng và Thương Mại TQI (2)	162.569.321.618	21.759.321.618
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	12.049.500.000	12.049.500.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Homax (3)	136.350.000.000	25.000.000.000
Công ty TNHH Cmtech Việt Nam (4)	139.260.000.000	5.360.000.000
Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Tân Hoàng Việt	162.000.000	12.237.000.000
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	4.029.993.382	2.462.283.616
	<b>805.399.573.013</b>	<b>410.040.559.772</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>24.163.421.373</b>	<b>21.863.421.373</b>



(1) Theo Hợp đồng kinh tế số 0112/2024/HĐKT/MST-TXL ngày 16/12/2024 và phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc về gói thầu cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình Hạng mục: Khu khách sạn, Công trình: Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn tại Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định; Tổng giá trị hợp đồng là 310.000.205.999 đồng (đã bao gồm thuế VAT 10%) và các hợp đồng kinh tế khác.

(2) Theo Hợp đồng kinh tế số 1612/2024/HĐKT/MST-TQI ngày 16/12/2024 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và thương mại TQI về gói thầu cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình Hạng mục: Khu nhà Bungalow, Khu nhà hàng và Khu nhà lưu trú mô hình Địa Trung Hải, Công trình: Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn tại Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định; Tổng giá trị hợp đồng là 667.000.956.373 đồng (đã bao gồm thuế VAT 10%) và các hợp đồng kinh tế khác.

(3) Theo Hợp đồng kinh tế số 0612/2024/HĐKT/MST-HOMAX ngày 16/12/2024 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Homax về gói thầu cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình Hạng mục: Khu biệt thự nghỉ dưỡng BT1 và BT3, Công trình: Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn tại Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định; Tổng giá trị hợp đồng là 444.673.302.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT 10%) và các hợp đồng kinh tế khác.

(4) Theo Hợp đồng kinh tế số 0812/2024/HĐKT/MST-CMTECH ngày 16/12/2024 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Cmttech Việt Nam về gói thầu cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình Hạng mục: Hạ tầng chung dự án, Công trình: Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn tại Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định; Tổng giá trị hợp đồng là 632.000.000.002 đồng (đã bao gồm thuế VAT 10%) và các hợp đồng kinh tế khác.

**4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Ông Nguyễn Việt Anh	4.000.000.000	4.000.000.000
Bà Nguyễn Tú Phương	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Greenhill Village (*)	410.000.000.000	-
	<b>420.000.000.000</b>	<b>14.000.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>410.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) 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 thỏa thuận giữa hai bên, tài sản đảm bảo là các Tài sản thuộc dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village.

**4.6. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	7.500.000.000	-	7.850.000	-
Ký cược, ký quỹ (*)	87.000.000.000	-	128.298.508.600	-
Phải thu khác (**)	230.783.612.746	(24.379.807.534)	320.588.559.995	(24.379.807.534)
	<b>325.283.612.746</b>	<b>(24.379.807.534)</b>	<b>448.894.918.595</b>	<b>(24.379.807.534)</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>87.000.000.000</b>		<b>87.000.000.000</b>	

**(\*) Chi tiết khoản ký cược, ký quỹ**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	-	41.000.000.000
Công ty Cổ phần Greenhill Village (i)	87.000.000.000	87.000.000.000
Các khoản khác	-	298.508.600
	<b>87.000.000.000</b>	<b>128.298.508.600</b>

(i) Ngày 07/11/2024 Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Greenhill Village ký hợp đồng phát triển dự án và đại diện phân phối dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village số 01/2024/HĐPTDA/MST-GRH và Phụ lục 01 ngày 28 tháng 12 năm 2024 với chi phí phát triển dự án là 180.000.000.000 đồng (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 đồng (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 đồng.



**(\*\*) Chi tiết khoản phải thu ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Hợp tác kinh doanh	180.762.201.651	285.737.855.477
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (1)	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	68.230.000.000
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI (3)	74.307.855.477	79.007.855.477
- Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên (4)	43.209.598.410	120.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn VIVALAND (5)	21.200.000.000	-
Lãi hợp tác kinh doanh	44.035.236.707	34.537.334.581
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (1)	5.879.807.534	5.879.807.534
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (2)	-	2.192.047.597
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI (3)	1.919.523.217	-
- Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên (4)	35.391.506.847	26.465.479.450
- Công ty Cổ phần Tập đoàn VIVALAND (5)	844.399.109	-
Lãi phải thu hợp tác kinh doanh của Công ty Cổ phần Huy Dương Group	5.931.557.949	-
Lãi vay và lãi ủy thác đầu tư	54.616.439	313.369.937
	<b>230.783.612.746</b>	<b>320.588.559.995</b>

(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 Dàn làm vật liệu xây dựng thông thường tại xã Kỳ Tân, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2 với tổng mức đầu tư là 172.500.000.000 đồng.

Ngày 02 tháng 10 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Minh Sơn thống nhất ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 201809/HTĐT/PMS-1168 ngày 20/09/2018 với tổng giá trị thanh lý hợp đồng là 44.812.750.000 đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Minh Sơn phải trả tổng vốn đầu tư đã ký là 39.500.000.000 đồng và tổng số tiền lãi hợp tác đầu tư đến ngày 30/09/2022 là 5.312.750.000 đồng trong thời gian 180 ngày bắt đầu từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng này. Đến ngày 30/06/2025, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn còn phải thanh toán nợ gốc là 18.500.000.000 đồng và tiền lãi là 5.879.807.534 đồng.

(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 CP TM và XD Trường Xuân Lộc mua/bán trái phiếu với tổng mức đầu tư tối đa là 120.000.000.000 đồng và được chuyển theo từng lần hợp tác kinh doanh.

Trong đó, Công ty Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc mua/bán trái phiếu bằng số tiền đã nhận đầu tư từ Công ty CP 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 Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc đầu tư có lãi. Đến ngày 30/06/2025, sau khi thu hồi lại tiền hợp tác kinh doanh Công ty CP 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 đồng.

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

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

Đến ngày 30/06/2025, sau khi thu hồi lại tiền hợp tác kinh doanh, số tiền gốc và lãi Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và Thương mại TQI cần trả lần lượt là :74.307.855.477 đồng và 1.919.523.217 đồng.

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

Ngày 22 tháng 04 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư MST và Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên thống nhất ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 01/2022/ANBINH-MST ngày 01/04/2022 với tổng giá trị thanh lý hợp đồng là 133.899.999.999 đồng. Trong đó, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên phải trả tổng vốn đầu tư đã ký là 120.000.000.000 đồng và tổng số tiền lãi đã cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư là 13.899.999.999 đồng ngay sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng này. Với mỗi ngày chậm thanh toán, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên phải chịu lãi suất 15%/năm, cho phần gốc chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư MST. Lãi phạt sẽ được thanh toán khi hoàn trả xong phần gốc và lãi đã được hạch toán. Đến ngày 30/06/2025, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên còn phải thanh toán nợ gốc là 43.209.598.410 đồng và tiền lãi là 35.391.506.847 đồng.

(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 CP Địa ốc Phú Long, Công ty Bất động sản Dragon Village theo kỳ hạn 12 tháng. Số tiền đầu tư tối đa là 120.000.000.000 đồng, Công ty cổ phần đầu tư MST sẽ nhận được 90% lãi của lô trái phiếu. Đến ngày 30/06/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã đầu tư tổng số vốn là: 21.200.000.000 đồng, tiền lãi nhận được là 844.399.109 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Thời gian VND	Giá gốc VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.				
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn	Trên 3 năm	24.379.807.534	Trên 3 năm	24.379.807.534
Các đối tượng khác	Từ 2-3 năm	1.177.126.211	Từ 2-3 năm	1.316.250.362
		<b>25.556.933.745</b>		<b>25.696.057.896</b>
		<b>(25.417.809.594)</b>		<b>(25.556.933.745)</b>

4.8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dở dang	27.623.058.958	-	1.427.884.323	-
	<b>27.623.058.958</b>	<b>-</b>	<b>1.427.884.323</b>	<b>-</b>

Chi tiết công trình dở dang:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Dự án Hầm Lam - Điện Biên	13.600.733.056	13.600.733.056	-	-
Công trình Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn	14.022.325.902	14.022.325.902	1.427.884.323	1.427.884.323
	<b>27.623.058.958</b>	<b>27.623.058.958</b>	<b>1.427.884.323</b>	<b>1.427.884.323</b>

4.9. Chi phí trả trước

4.9.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản khác	155.291.931	44.997.470
	<b>155.291.931</b>	<b>44.997.470</b>

4.9.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.314.897	22.959.466
	<b>18.314.897</b>	<b>22.959.466</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Mẫu số B 09a - DN

**4.10. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	691.491.731	71.996.086.495	71.612.460.625	-	307.865.861
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.733.584.675	-	2.707.256.906	1.703.424.101	27.737.417.480	-
Thuế thu nhập cá nhân	32.400.000	-	-	-	32.400.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.955.379.145	-	4.000.000	632.355.670	1.327.023.475	-
	<b>28.721.363.820</b>	<b>691.491.731</b>	<b>74.707.343.401</b>	<b>73.948.240.396</b>	<b>29.096.840.955</b>	<b>307.865.861</b>

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 loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, 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.



## 4.11. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	3.496.190.477	1.180.925.455	45.000.000	4.722.115.932
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	3.496.190.477	1.180.925.455	45.000.000	4.722.115.932
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	3.496.190.477	637.173.664	45.000.000	4.178.364.141
Tăng trong kỳ	-	84.351.816	-	84.351.816
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	84.351.816	-	84.351.816
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	3.496.190.477	721.525.480	45.000.000	4.262.715.957
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
- Tại ngày đầu kỳ	-	543.751.791	-	543.751.791
- Tại ngày cuối kỳ	-	459.399.975	-	459.399.975
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				
- Tại ngày đầu kỳ	3.496.190.477	-	45.000.000	3.541.190.477
- Tại ngày cuối kỳ	3.496.190.477	-	45.000.000	3.541.190.477
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:				
- Tại ngày đầu kỳ	-	543.751.791	-	543.751.791
- Tại ngày cuối kỳ	-	459.399.975	-	459.399.975



4.12. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>505.639.854.166</b>	-		<b>505.639.854.166</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	333.649.854.166	-	(i)	333.649.854.166
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	171.990.000.000	-	(i)	171.990.000.000
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>350.383.300.000</b>	<b>(349.649.663)</b>		<b>(349.649.663)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	123.600.000.000	(349.649.663)	(i)	123.600.000.000
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	28.500.000.000	-	(i)	28.500.000.000
Công ty Cổ phần GreenHill Village	198.283.300.000	-	(i)	198.283.300.000
	<b>856.023.154.166</b>	<b>(349.649.663)</b>		<b>856.023.154.166</b>
				<b>(349.649.663)</b>

(i) Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán 06 tháng. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Tên	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	49,64%	49,64%	Tầng 2, Toà nhà La Bonita số 215 Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà các loại, tư vấn bất động sản, kinh doanh bất động sản
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 đơn vị khác

Tên	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền 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 Lý Thường Kiệt, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất đai thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	19%	19%	Căn hộ 02 nhà H5, Khu tập thể Đại học Sư Phạm, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	Sản xuất điện
Công ty Cổ phần GreenHill Village	18%	18%	Quốc lộ 1D tuyến Quy Nhơn - Sông Cầu, Ghềnh Ráng, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	Dịch vụ lưu trú



**4.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng</b>
	<b>VND</b>	<b>trả nợ VND</b>	<b>VND</b>	<b>trả nợ VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	81.677.013.623	81.677.013.623	140.674.788.018	140.674.788.018
Công ty Cổ phần Tập đoàn T-Tech Việt Nam	7.494.737.250	7.494.737.250	-	-
Công ty Cổ phần Kim loại công nghiệp Stavian	43.174.933.670	43.174.933.670	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp số 9	10.248.460.002	10.248.460.002	10.248.460.002	10.248.460.002
Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Minh Vũ	1.687.199.080	1.687.199.080	1.703.641.813	1.703.641.813
Khách hàng khác	1.928.768.182	1.928.768.182	2.266.245.376	2.266.245.376
	<b>146.211.111.807</b>	<b>146.211.111.807</b>	<b>154.893.135.209</b>	<b>154.893.135.209</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>81.677.013.623</b>	<b>81.677.013.623</b>	<b>140.674.788.018</b>	<b>140.674.788.018</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Mẫu số B 09a - DN

**4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND	4.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	10.440.585.105	12.878.910.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	11.418.471.840	3.495.391.473
Công ty Cổ phần Greenhill Village	6.329.267.358	-
Các đối tượng khác	15.900.000.000	4.521.674.800
	<b>48.788.324.303</b>	<b>20.895.976.578</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>32.888.324.303</b>	<b>16.374.301.778</b>

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Lãi vay phải trả	20.868.291.865	20.942.264.468
Phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng (*)	4.043.783.819	6.443.783.819
Các khoản khác	563.661.505	2.698.492.323
	<b>25.475.737.189</b>	<b>30.084.540.610</b>

(\*) Đây là các khoản phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng hợp tác đầu tư với các cá nhân do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Mẫu số B 09a - DN

**4.16. Phải trả khác**

**4.16.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	66.847.680	46.177.200
Bảo hiểm xã hội	28.977.250	-
Bảo hiểm y tế	4.783.275	-
Bảo hiểm thất nghiệp	2.897.725	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	607.610.882	365.556.416.182
- Hợp tác đầu tư với các cá nhân	150.000.000	3.900.000.000
- Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần huy Dương Group (i)	-	360.000.000.000
Phải trả khác	457.610.882	1.656.416.182
	<b>711.116.812</b>	<b>365.602.593.382</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>305.814.994</b>	<b>360.305.814.994</b>

**4.16.2 Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.187.449.155.000	
- Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần huy Dương Group (i)	1.172.449.155.000	-
- Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn BDS TLG (ii)	15.000.000.000	-
	<b>1.187.449.155.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả dài hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)</b>	<b>1.187.449.155.000</b>	<b>-</b>

(i) 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 tháng 11 năm 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.

(ii) Khoản tiền nhận hợp tác và khai thác dự án với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản TLG theo Hợp đồng số: 04/2025/TTNT/MST&VINA2-TLG ngày 19 tháng 05 năm 2025 để cùng thực hiện phát triển Dự án khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ tổ dân phố 17,18 Phường Him Lam, Thành phố Điện Biên Phủ do liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư MST VÀ Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Vina2 là nhà đầu tư.

4.17. Vay và nợ thuê tài chính  
4.17.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>181.203.721.133</b>	<b>181.203.721.133</b>	<b>401.532.371.133</b>	<b>69.078.546.141</b>	<b>513.657.546.125</b>	<b>513.657.546.125</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội MB (1)	13.623.546.133	13.623.546.133	13.623.546.133	13.623.546.133	13.623.546.133	13.623.546.133
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (Upas LC) (2)	49.894.175.000	49.894.175.000	825.000	44.375.000.000	5.520.000.000	5.520.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	117.686.000.000	117.686.000.000	19.998.000.000	-	137.684.000.000	137.684.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	-	-	367.910.000.000	11.080.000.008	356.829.999.992	356.829.999.992
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.17.2)</b>	<b>120.428.568</b>	<b>120.428.568</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.428.568</b>	<b>120.428.568</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>181.324.149.701</b>	<b>181.324.149.701</b>	<b>401.532.371.133</b>	<b>69.078.546.141</b>	<b>513.777.974.693</b>	<b>513.777.974.693</b>



4.17.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Vay dài hạn</i>	270.964.302	270.964.302	-	60.214.284	210.750.018	210.750.018
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì (4)	270.964.302	270.964.302		60.214.284	210.750.018	210.750.018
<i>Trái phiếu phát hành</i>	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-
- Mệnh giá trái phiếu	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-
	120.270.964.302	120.270.964.302	-	120.060.214.284	210.750.018	210.750.018

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

- (1) Vay ngân hàng TMCP Quân đội theo hợp đồng cấp tín dụng số 146865.23.831.4008517.TD ngày 01/08/2023
- 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 14/06/2024;
  - Lãi suất: theo từng lần giải ngân, nhận nợ và thỏa 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 380643; số vào sổ cấp GCN: CS-ĐA 14620 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 11/10/2017, cấp cho ông Nguyễn Văn Soạn và bà Vương Thị Hồng Thu.
- (2) Mở LC tại ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hà Nội theo các yêu cầu phát hành thư tín dụng số 27/03/2024/TP ngày 27/03/2024; 08/04/2024/TP ngày 08/04/2024; 19/04/2024/TP ngày 19/04/2024; 10/05/2024/TP ngày 10/05/2024; 28/06/2024/TP ngày 28/06/2024 để thanh toán cho nhà cung cấp.
- (3) Vay ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bắc Từ Liêm theo hợp đồng cấp tín dụng số: 100/2024/HDTD/TTKD BTL ngày 16/08/2024
- Hạn mức cho vay: 400.000.000.000 VND;

- Thời hạn cho vay của mỗi khoản vay theo từng phương án kinh doanh, tối đa không quá 12 tháng/ khế ước nhận nợ, được quy định cụ thể tại từng lần nhận nợ;
  - Lãi suất: theo từng lần giải ngân, nhận nợ và thoả thuận chung;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ mục đích kinh doanh thương mại hạt nhựa;
  - Tài sản đảm bảo: Cổ phiếu niêm yết/ trái phiếu doanh nghiệp của đơn vị.
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN 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 CP Đầu tư MST và Công ty TNHH Toyota Thanh Xuân;
  - Tài sản đảm bảo: Xe ô tô Toyota Fortuner TGN166L-SDTSKU.

(5) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng cấp tín dụng số 01.01/2025/10580220/HĐTD ngày 09/04/2025 và các phụ lục kèm theo:

- Hạn mức cho vay 215.000.000.000 đồng;
- Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày giao kết hợp đồng này;
- Thời hạn cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C/thẻ tín dụng, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C, thẻ tín dụng.



**4.18. Vốn chủ sở hữu**

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

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>760.043.010.000</b>	<b>71.802.075.624</b>	<b>831.845.085.624</b>
Tăng trong năm trước	-	17.139.549.264	17.139.549.264
- <i>Tăng trong năm trước</i>	-	17.139.549.264	17.139.549.264
Giảm trong năm trước	-	324.000.000	324.000.000
- <i>Thù lao HĐQT</i>	-	324.000.000	324.000.000
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>760.043.010.000</b>	<b>88.617.624.888</b>	<b>848.660.634.888</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>760.043.010.000</b>	<b>88.617.624.888</b>	<b>848.660.634.888</b>
Tăng trong kỳ	-	10.635.622.389	10.635.622.389
- <i>Lãi trong kỳ</i>	-	10.635.622.389	10.635.622.389
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>760.043.010.000</b>	<b>99.253.247.277</b>	<b>859.296.257.277</b>

**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Vốn thực góp VND</b>	<b>Tỷ lệ %</b>	<b>Vốn thực góp VND</b>	<b>Tỷ lệ %</b>
Ông Nguyễn Thanh Tuyên	63.105.320.000	8,30%	63.105.320.000	8,30%
Vốn góp các cổ đông khác	696.937.690.000	91,70%	696.937.690.000	91,70%
	<b>760.043.010.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>760.043.010.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	760.043.010.000	760.043.010.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	760.043.010.000	760.043.010.000

**4.18.4. Cổ phiếu**

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>Cổ phiếu</b>	<b>Số đầu kỳ</b> <b>Cổ phiếu</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.004.301	76.004.301
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	76.004.301	76.004.301
+ Cổ phiếu phổ thông	76.004.301	76.004.301
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua, bán lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.004.301	76.004.301
+ Cổ phiếu phổ thông	76.004.301	76.004.301
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	đồng/CP.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Kỳ này</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ trước</b> <b>VND</b>
Doanh thu bán hàng hóa	673.704.203.248	495.936.243.655
Doanh thu hợp đồng xây dựng	57.783.777.100	89.548.602.591
	<b>731.487.980.348</b>	<b>585.484.846.246</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Kỳ này</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ trước</b> <b>VND</b>
Giá vốn hàng bán hàng hóa đã bán	672.150.776.757	489.889.332.871
Giá vốn xây lắp	47.860.592.986	89.804.132.000
	<b>720.011.369.743</b>	<b>579.693.464.871</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Kỳ này</b> <b>VND</b>	<b>Kỳ trước</b> <b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	56.083.231.988	235.837.381
Lãi đầu tư trái phiếu	3.447.251.302	-
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư	9.488.309.363	15.298.065.344
Lãi từ hợp đồng ủy thác	-	1.932.156.165
	<b>69.018.792.653</b>	<b>17.466.058.890</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Mẫu số B 09a - DN

**5.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	12.959.859.841	15.743.306.697
Chi phí lãi vay hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư	53.719.636.751	73.643.836
Chi phí tài chính khác	-	137.930.000
	<b>66.679.496.592</b>	<b>15.954.880.533</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khác bằng tiền	40.014.000	-
	<b>40.014.000</b>	<b>-</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.056.017.770	877.112.160
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	-	66.316.126
Chi phí khấu hao tài sản cố định	90.536.589	85.337.650
Thuế, phí và lệ phí	347.202.981	7.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	121.101.064	361.621.933
Chi phí khác bằng tiền	879.700.714	563.433.561
	<b>2.494.559.118</b>	<b>1.960.821.430</b>

**5.7. Thu nhập khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hoàn trích lập dự phòng	139.124.151	2.990.000.000
Thu nhập khác từ hợp tác đầu tư bất động sản	1.919.523.217	-
Thu nhập khác	2.898.379	-
	<b>2.061.545.747</b>	<b>2.990.000.000</b>

**5.8. Chi phí khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	-	1.110.826.680
Chi phí khác	-	20.000
	<b>-</b>	<b>1.110.846.680</b>

**5.9. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	2.707.256.706	661.671.792
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.707.256.706</b>	<b>661.671.792</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>13.342.879.295</b>	<b>7.220.891.622</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	193.404.236	10.668.700.215
+) <i>Chi phí không được trừ</i>	193.404.236	10.668.700.215
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	14.581.232.876
<b>Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>13.536.283.531</b>	<b>3.308.358.961</b>
Thu nhập từ HĐKD được ưu đãi thuế suất 10%	-	-
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	13.536.283.531	3.308.358.961
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>13.536.283.531</b>	<b>3.308.358.961</b>
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD được ưu đãi (thuế suất 10%)	-	-
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	2.707.256.706	661.671.792
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>2.707.256.706</b>	<b>661.671.792</b>

**5.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	10.635.622.389	6.559.219.830
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng (VND)	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	10.635.622.389	6.559.219.830
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	76.004.301	76.004.301
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)</b>	<b>139,93</b>	<b>86,30</b>



**6. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**6.1. Nợ tiềm tàng**

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

**6.2. Tài sản tiềm tàng**

Theo biên bản họp số 2611/BB/GRH-MST ký ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc thống nhất khoản nợ và lãi phát sinh Công ty Cổ phần Greenhill Village và Phụ lục số 02 ngày 21 tháng 12 năm 2024 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/MST-GRH ký ngày 07 tháng 11 năm 2024, Công ty Cổ phần đầu tư MST đã mua lại khoản nợ vay của Công ty Cổ phần Greenhill Village từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Thiêm với số dư nợ gốc và lãi (bao gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn) là 495.040.446.841 VNĐ.

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

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

**6.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**6.3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:**

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng được hưởng trong kỳ như sau:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Ban kiểm soát</b>			
Bà Vũ Thị Thủy	Trưởng ban	-	29.415.300
Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng ban	5.620.160	-
<b>Ban Điều hành</b>			
Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	69.200.901	69.676.525
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc	48.031.027	46.724.613
Bà Nguyễn Minh Huyền	Kế toán trưởng	29.056.800	-
		<b>151.908.888</b>	<b>145.816.438</b>



**Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

### **6.3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

#### **Danh sách bên liên quan khác**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần GreenHill Village	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Công ty đầu tư khác
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 CP Đầu tư TLG	Ông Nguyễn Thanh Tuyên là cổ đông lớn của Công ty đồng thời là đại diện pháp luật của Công ty CP Đầu tư TLG
Công ty CP Đầu tư Đức Trung	Ông Nguyễn Quang Nguyên là thành viên HĐQT của công ty đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty CP Đầu tư Đức Trung đến ngày 29/04/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	Ông Nguyễn Đăng Kiên là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại DQI từ ngày 13/06/2025
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	Công ty này có liên quan đến bà Dương Thị Liên Hương là mẹ đẻ của ông Nguyễn Huy Quang ( Chủ tịch HĐQT của MST)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND	Công ty này có liên quan đến bà Nguyễn Thị Mai Phương là chị gái của ông Nguyễn Đăng Kiên (Phó Tổng Giám đốc của MST)
Công ty Cổ phần NBA	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần NBA



**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Trong kỳ kế toán 06 tháng này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	Doanh thu bán hàng hóa	294.126.980	12.441.754.615
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Doanh thu bán hàng hóa	57.219.370.030	30.576.704.499
		<b>57.513.497.010</b>	<b>30.576.704.499</b>
<b>Mua hàng hóa dịch vụ từ Bên liên quan</b>	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	Mua hàng hóa, dịch vụ (Chưa VAT)	58.776.463.801	29.423.956.482
		<b>58.776.463.801</b>	<b>29.423.956.482</b>

**Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác**

<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	2.041.674.800	2.041.674.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	642.508.904	3.234.508.904
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	3.690.630.131	3.672.972.993
	<b>6.374.813.835</b>	<b>8.949.156.697</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Bắc Đô	11.812.755.569	9.512.755.569
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại và Xây Dựng ND	301.165.804	301.165.804
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	12.049.500.000	12.049.500.000
	<b>24.163.421.373</b>	<b>21.863.421.373</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Greenhill Village	410.000.000.000	-
	<b>410.000.000.000</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Mẫu số B 09a - DN

<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Greenhill Village	87.000.000.000	87.000.000.000
	<b>87.000.000.000</b>	<b>87.000.000.000</b>

<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xây dựng ND	4.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	10.440.585.105	12.878.910.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	11.418.471.840	3.495.391.473
Công ty Cổ phần Greenhill Village	6.329.267.358	-
	<b>32.888.324.303</b>	<b>16.374.301.778</b>

<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu kỳ</b>	
	<b>Giá trị VND</b>	<b>Số có khả năng trả nợ VND</b>	<b>Giá trị VND</b>	<b>Số có khả năng trả nợ VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	81.677.013.623	81.677.013.623	140.674.788.018	140.674.788.018
	<b>81.677.013.623</b>	<b>81.677.013.623</b>	<b>140.674.788.018</b>	<b>140.674.788.018</b>

<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	305.814.994	305.814.994
Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Huy Dương Group	-	360.000.000.000
	<b>305.814.994</b>	<b>360.305.814.994</b>

<b>Phải trả dài hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Huy Dương Group	1.172.449.155.000	-
	<b>1.172.449.155.000</b>	<b>-</b>



**6.4. Thông tin về bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**6.6. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã được soát xét.



**Người lập biểu**  
**Nguyễn Thị Như Ngọc**



**Kế toán trưởng**  
**Nguyễn Minh Huyền**



**Tổng Giám đốc**  
**Phan Duy Dũng**  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 08 năm 2025