

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Địa chỉ: Số 2 Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, Thành Phố Hà Nội  
Mã số thuế: 0103983390



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2026**

**Tháng 4 Năm 2026**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, TP. Hà Nội

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I/2026**

---

Tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u>                      | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH          | 3-4          |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 5            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 6            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 7-21         |



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2026               | 31/12/2025               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1  | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>2.188.844.194.630</b> | <b>1.934.922.041.533</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> |             | <b>8.051.946.094</b>     | <b>147.026.456.960</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        | V.01        | 8.051.946.094            | 3.511.456.960            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        | V.01        | -                        | 143.515.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>603.538.393.363</b>   | <b>503.184.913.239</b>   |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | V.03        | 603.538.393.363          | 503.184.913.239          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>1.400.343.994.810</b> | <b>1.176.724.543.745</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.02        | 10.951.713.794           | 6.039.152.826            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.04        | 464.957.600.107          | 347.173.345.543          |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | V.05        | 949.852.490.503          | 848.929.854.970          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 136        |             | (25.417.809.594)         | (25.417.809.594)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.06</b> | <b>166.739.691.610</b>   | <b>102.753.268.839</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 166.739.691.610          | 102.753.268.839          |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>160</b> |             | <b>10.170.168.753</b>    | <b>5.232.858.750</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        |             | 381.946.244              | 156.091.080              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |             | 9.480.356.648            | 4.768.901.809            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước  | 163        |             | 307.865.861              | 307.865.861              |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>1.266.093.327.636</b> | <b>1.266.455.803.923</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>410.000.000.000</b>   | <b>410.000.000.000</b>   |
| 5. Phải thu dài hạn khác                     | 215        | V.03        | 410.000.000.000          | 410.000.000.000          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>332.872.251</b>       | <b>375.048.159</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.07        | 332.872.251              | 375.048.159              |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 4.722.115.932            | 4.722.115.932            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223        |             | (4.389.243.681)          | (4.347.067.773)          |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>260</b> | <b>V.13</b> | <b>849.809.102.231</b>   | <b>849.809.102.231</b>   |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 262        |             | 505.639.854.166          | 505.639.854.166          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 263        |             | 350.383.300.000          | 350.383.300.000          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)     | 264        |             | (6.214.051.935)          | (6.214.051.935)          |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>270</b> |             | <b>5.951.353.154</b>     | <b>6.271.653.533</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        |             | 5.951.353.154            | 6.271.653.533            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>   | <b>280</b> |             | <b>3.454.937.522.266</b> | <b>3.201.377.845.456</b> |



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2026               | 31/12/2025               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1   | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                |            |             |                          |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>2.276.285.495.018</b> | <b>2.030.253.038.275</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>874.173.943.855</b>   | <b>689.599.629.389</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.08        | 119.554.706.115          | 110.430.461.315          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | V.09        | 19.882.771.760           | 16.624.635.894           |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314        | V.10        | 20.348.713.739           | 23.391.857.160           |
| 5. Phải trả người lao động                      | 315        |             | 232.483.508              | 224.262.934              |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        | V.11        | 25.139.352.668           | 25.171.612.600           |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                      | 320        | V.12        | 24.913.435.131           | 24.857.350.414           |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 321        | V.14        | 664.102.480.934          | 488.899.449.072          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>1.402.111.551.163</b> | <b>1.340.653.408.886</b> |
| 8. Phải trả dài hạn khác                        | 338        | V.12        | 1.401.991.122.571        | 1.340.502.873.152        |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 339        | V.14        | 120.428.592              | 150.535.734              |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>1.178.652.027.248</b> | <b>1.171.124.807.181</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.15</b> | <b>1.178.652.027.248</b> | <b>1.171.124.807.181</b> |
| 1. 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        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 420        |             | 42.609.827.248           | 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       |             | 7.527.220.067            | 22.788.172.293           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    | <b>440</b> |             | <b>3.454.937.522.266</b> | <b>3.201.377.845.456</b> |



**Phan Duy Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 04 năm 2026

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

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



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I - 2026

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị tính: VND

| Chi tiêu   | Mã số | Thuyết minh | Quý I/2026      |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|  |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 393.240.877.543 | 364.212.335.473 | 393.240.877.543                    | 364.212.335.473 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 393.240.877.543 | 364.212.335.473 | 393.240.877.543                    | 364.212.335.473 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 390.772.549.856 | 355.304.997.287 | 390.772.549.856                    | 355.304.997.287 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 2.468.327.687   | 8.907.338.186   | 2.468.327.687                      | 8.907.338.186   |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 22    | VI.3        | 12.486.586.884  | 5.934.115.060   | 12.486.586.884                     | 5.934.115.060   |
| 8. Chi phí tài chính                               | 23    | VI.4        | 3.407.790.617   | 5.479.822.076   | 3.407.790.617                      | 5.479.822.076   |
| 9. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | 3.829.602       | 140.014.000     | 3.829.602                          | 140.014.000     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 26    | VI.5        | 2.128.070.568   | 1.136.955.283   | 2.128.070.568                      | 1.136.955.283   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 9.415.223.784   | 8.084.661.887   | 9.415.223.784                      | 8.084.661.887   |
| 12. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.6        | 180.000         | 1.039.124.151   | 180.000                            | 1.039.124.151   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 180.000         | 1.039.124.151   | 180.000                            | 1.039.124.151   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 9.415.403.784   | 9.123.786.038   | 9.415.403.784                      | 9.123.786.038   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | VI.7        | 1.888.183.717   | 1.854.367.961   | 1.888.183.717                      | 1.854.367.961   |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 7.527.220.067   | 7.269.418.077   | 7.527.220.067                      | 7.269.418.077   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           |       |             | 66,26           | 95,64           | 66,26                              | 95,64           |



Phạm Duy Dũng  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 04 năm 2026.

Nguyễn Minh Huyền  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Ngọc  
Người lập biểu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý I năm 2026

**MẪU SỐ B03-DN**  
Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Từ 31/12/2025            | Từ 31/12/2024            |
|---|-----------|--------------------------|--------------------------|
|   |           | <b>Đến 31/03/2026</b>    | <b>Đến 31/03/2025</b>    |
| <b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>                    |           |                          |                          |
| <b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                  | <b>1</b>  | <b>9.415.403.784</b>     | <b>9.123.786.038</b>     |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                     |           |                          |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 2         | 42.175.908               | 42.175.908               |
| - Các khoản dự phòng  | 3         | -                        | (139.124.151)            |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                | 5         | (12.486.586.884)         | (5.934.115.060)          |
| - Chi phí đi vay  | 6         | 3.407.790.617            | 5.479.822.076            |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> | <b>8</b>  | <b>378.783.425</b>       | <b>8.572.544.811</b>     |
| - (Tăng) giảm các khoản phải thu  | 9         | (223.407.554.482)        | (227.907.614.672)        |
| - (Tăng) giảm hàng tồn kho  | 10        | (63.986.422.771)         | (11.649.410.624)         |
| - Tăng (giảm) các khoản phải trả  | 11        | 73.887.847.000           | 641.726.949.986          |
| - Tăng (giảm) chi phí chờ phân bổ                                       | 12        | 94.445.215               | (6.134.988)              |
| - Chi phí đi vay đã trả   | 14        | (3.407.790.617)          | (10.041.465.912)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                     | 15        | (4.916.489.694)          | (703.424.101)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>           | <b>20</b> | <b>(221.357.181.924)</b> | <b>399.991.444.500</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                          |           |                          |                          |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 23        | (278.673.460.000)        | (476.950.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác         | 24        | 178.319.979.876          | 4.000.000.000            |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                  | 27        | 7.563.226.462            | 701.696.108              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                        | <b>30</b> | <b>(92.790.253.662)</b>  | <b>(472.248.303.892)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                |           |                          |                          |
| 3. Tiền thu từ đi vay   | 33        | 175.964.985.966          | 97.561.546.133           |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay  | 34        | (792.061.246)            | (23.902.828.283)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                     | <b>40</b> | <b>175.172.924.720</b>   | <b>73.658.717.850</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm</b>                               | <b>50</b> | <b>(138.974.510.866)</b> | <b>1.401.858.458</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm</b>                              | <b>60</b> | <b>147.026.456.960</b>   | <b>3.225.028.300</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm</b>                             | <b>70</b> | <b>8.051.946.094</b>     | <b>4.626.886.758</b>     |



**Phạm Duy Dũng**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 18 tháng 04 năm 2026

**Nguyễn Minh Huyền**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Như Ngọc**  
Người lập biểu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số B 09 - DN****I THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Đầu tư MST là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam 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 18/06/2009 thay đổi lần thứ 35 ngày 06 tháng 01 năm 2026.

**Hoạt động chính của Công ty là:**

Cho thuê xe có động cơ; Bán lẻ ô tô con; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa. Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh. Xây dựng các công trình dân dụng, khu công nghiệp và khu đô thị, giao thông, đường bộ, đường sắt, đường thủy, thủy lợi, nông nghiệp, bệnh viện, trường học, khu văn hóa thể thao, hệ thống điện chiếu sáng, năng lượng, các công trình hạ tầng cơ sở, cầu hầm. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, hạ tầng giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, hạ tầng đô thị. Tư vấn đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng cơ sở (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính). Tư vấn các công trình giao thông, đô thị và khu công nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính và dịch vụ thiết kế công trình). Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp, thiết bị văn phòng, thiết bị phục vụ thiết kế. Mua bán, sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông, bê tông nhựa, các sản phẩm từ xi măng và đường nhựa; Khai thác khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm).

Công ty có trụ sở chính và các chi nhánh tại các địa điểm sau:

**Trụ sở****Địa điểm**

Trụ sở chính Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, TP. Hà Nội

Văn phòng giao dịch Số 73-TT3D, Khu đô thị mới Phùng Khoang, Ngõ 19, Đường Tố Hữu, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH****1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**2. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số B 09 - DN****2. Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, trong đó:

***Nợ phải thu quá hạn thanh toán:*****Mức trích lập dự phòng**

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm | 30% giá trị  |
| Từ 1 năm đến dưới 2 năm        | 50% giá trị  |
| Từ 2 năm đến dưới 3 năm        | 70% giá trị  |
| Từ 3 năm trở lên               | 100% giá trị |

***Nợ phải thu khác:***

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được.

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**3. 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau:

- (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó;
- (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên;
- (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

***Nguyên giá***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số B 09 - DN**

tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

**Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                                 | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Máy móc, thiết bị               | 05 - 12       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10       |
| Tài sản cố định khác            | 03 - 08       |

**5. Các khoản đầu tư tài chính*****Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Đầu tư vào liên doanh***

Phần vốn góp của Công ty trong cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính bằng cách hạch toán: (i) Tài sản do Công ty kiểm soát và các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu; (ii) Chi phí phải gánh chịu và doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

Phần vốn góp của Công ty trong các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức liên danh tài sản được đồng kiểm soát được ghi nhận trong các báo cáo tài chính bằng cách hạch toán: (i) Phần vốn góp vào tài sản được đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản; (ii) Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty; (iii) Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác; (iv) Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh; (v) Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

***Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

**6. Chi phí đi vay**

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty.

**7. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**8. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**9. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**10. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**11. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) 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; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

***Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

***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.

**12. Thuế*****Thuế thu nhập hiện hành***

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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.

***Thuế khác***

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

## 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

(Đơn vị tính: VNĐ)

|                                 | 31/03/2026           | 31/12/2025             |
|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                        | 4.631.425.207        | 1.493.545.996          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 3.420.520.887        | 2.017.910.964          |
| Các khoản tương đương tiền      | -                    | 143.515.000.000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>8.051.946.094</b> | <b>147.026.456.960</b> |

## 2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                | 31/03/2026            |                        | 31/12/2025           |                        |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                | Giá gốc               | Dự phòng               | Giá gốc              | Dự phòng               |
| Công ty CP Đầu tư và XD Vina 2 | 2.718.268.800         | -                      | 2.990.630.131        | -                      |
| Công ty CP Xây Dựng và TM 699  | 1.038.002.060         | (1.038.002.060)        | 1.038.002.060        | (1.038.002.060)        |
| Công ty CP Stavian Hóa chất    | 6.939.700.380         | -                      | -                    | -                      |
| Phải thu khách hàng khác       | 255.742.554           | -                      | 2.010.520.635        | -                      |
| <b>Cộng</b>                    | <b>10.951.713.794</b> | <b>(1.038.002.060)</b> | <b>6.039.152.826</b> | <b>(1.038.002.060)</b> |

## 3. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

|  | 31/03/2026               | 31/12/2025             |
|--|--------------------------|------------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn   | 166.885.000.000          | 156.485.000.000        |
| Trái phiếu   | 198.199.933.363          | 336.699.913.239        |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                        | <b>238.453.460.000</b>   | <b>10.000.000.000</b>  |
| Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư A Group                    | 6.000.000.000            | 6.000.000.000          |
| Công ty cổ phần xây dựng và công nghệ môi trường Việt Nhật | 54.793.460.000           | -                      |
| Công ty TNHH XNK và TM vật tư kim khí Bảo Thắng            | 34.900.000.000           | -                      |
| Công ty TNHH đầu tư & thương mại VTMT                      | 26.475.000.000           | -                      |
| Công ty TNHH TM và XD Tân Hoàng Việt                       | 68.525.000.000           | -                      |
| Công ty cổ phần tập đoàn Vivaland                          | 43.760.000.000           | -                      |
| Các đối tượng khác   | 4.000.000.000            | 4.000.000.000          |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>                         | <b>410.000.000.000</b>   | <b>410.000.000.000</b> |
| Công ty cổ phần Greenhill Village                          | 410.000.000.000          | 410.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.013.538.393.363</b> | <b>913.184.913.239</b> |

## 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

|  | 31/03/2026             | 31/12/2025             |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty CP Huy Dương Group                         | 10.899.500.000         | 10.899.500.000         |
| Công ty CP Building Hưng Thịnh                     | 15.982.423.000         | -                      |
| Công ty TNHH Cmttech Việt Nam                      | 102.567.482.241        | 102.567.482.241        |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư XD và Thương mại TQI      | 19.827.448.214         | 23.497.448.214         |
| Công ty CP Thương mại và XD Trường Xuân Lộc        | 138.725.067.218        | 151.785.067.218        |
| Công ty cổ phần giáo dục Unischool Hoà Lạc         | 27.800.000.000         | -                      |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Homax          | 57.796.106.165         | 51.632.106.165         |
| Công ty TNHH năng lượng MGT Việt Nam               | 36.652.000.000         | -                      |
| Công ty CP đầu tư và phát triển xây dựng Thái Hưng | 36.379.000.000         | 1.229.000.000          |
| Các đối tượng khác                                 | 18.328.573.269         | 5.562.741.705          |
| <b>Cộng</b>  | <b>464.957.600.107</b> | <b>347.173.345.543</b> |



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

## 5. PHẢI THU KHÁC

|  | 31/03/2026             |                         | 31/12/2025             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>949.852.490.503</b> | <b>(24.379.807.534)</b> | <b>848.929.854.970</b> | <b>(24.379.807.534)</b> |
| Hợp tác kinh doanh mở đá                                 | 24.379.807.534         | (24.379.807.534)        | 24.379.807.534         | (24.379.807.534)        |
| Hợp tác đầu tư tài chính                                 | 743.487.103.993        | -                       | 609.839.103.993        | -                       |
| Lãi phải thu hợp tác đầu tư BĐS và lãi hợp tác tài chính | 94.782.957.058         | -                       | 126.706.621.924        | -                       |
| Ký quỹ ký cược ngắn hạn                                  | 87.073.000.000         | -                       | 87.000.000.000         | -                       |
| Các khoản phải thu khác                                  | 129.621.918            | -                       | 1.004.321.519          | -                       |
| <b>Cộng</b>  | <b>949.852.490.503</b> | <b>(24.379.807.534)</b> | <b>848.929.854.970</b> | <b>(24.379.807.534)</b> |

## 6. HÀNG TỒN KHO

|                      | 31/03/2026             |          | 31/12/2025             |          |
|----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                      | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Chi phí SXKD dở dang | 166.739.691.610        | -        | 102.753.268.839        | -        |
| <b>Cộng</b>          | <b>166.739.691.610</b> | <b>-</b> | <b>102.753.268.839</b> | <b>-</b> |

## 7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                        | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Tài sản cố định hữu hình khác | Cộng          |
|------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                  |                                 |                               |               |
| 31/12/2025             | 3.496.190.477    | 1.180.925.455                   | 45.000.000                    | 4.722.115.932 |
| 31/03/2026             | 3.496.190.477    | 1.180.925.455                   | 45.000.000                    | 4.722.115.932 |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                  |                                 |                               |               |
| 31/12/2025             | 3.496.190.477    | 805.877.296                     | 45.000.000                    | 4.347.067.773 |
| Khấu hao trong năm     | -                | -                               | -                             | -             |
| 31/03/2026             | 3.496.190.477    | 805.877.296                     | 45.000.000                    | 4.347.067.773 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                  |                                 |                               |               |
| 31/12/2025             | -                | 375.048.159                     | -                             | 375.048.159   |
| 31/03/2026             | -                | 332.872.251                     | -                             | 332.872.251   |

## 8. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 31/03/2026             | 31/12/2025             |
|---|------------------------|------------------------|
| Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2    | 89.607.169.931         | 88.146.413.875         |
| Công ty CP Đầu tư và XD Công nghiệp số 9    | 10.248.460.002         | 10.248.460.002         |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Minh Vũ           | 715.199.080            | 887.199.080            |
| Công ty CP đầu tư TM và xây dựng NĐ         | -                      | 9.278.834.196          |
| Công ty cổ phần quốc tế Maruni              | 6.924.037.950          | 37.800                 |
| Công ty TNHH thiết bị phụ tùng Phương Duyên | 10.140.417.190         | -                      |
| Các nhà cung cấp khác                       | 1.919.421.962          | 1.869.516.362          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>119.554.706.115</b> | <b>110.430.461.315</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

## 9. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|  | 31/03/2026            | 31/12/2025            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông   | 8.398.910.305         | 8.398.910.305         |
| Công ty CP đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành | 9.383.861.455         | 6.125.725.589         |
| Các khách hàng khác                                | 2.100.000.000         | 2.100.000.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>19.882.771.760</b> | <b>16.624.635.894</b> |

## 10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|  | 31/03/2026            | 31/12/2025            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 19.408.056.588        | 22.436.371.565        |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 73.633.676            | 88.462.120            |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 867.023.475           | 867.023.475           |
| <b>Cộng</b>                            | <b>20.348.713.739</b> | <b>23.391.857.160</b> |

## 11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|   | 31/03/2026            | 31/12/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lãi vay phải trả                          | 20.868.291.865        | 20.868.291.865        |
| Phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng | 2.593.783.819         | 2.593.783.819         |
| Các khoản trích trước khác                | 1.677.276.984         | 1.709.536.916         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>25.139.352.668</b> | <b>25.171.612.600</b> |

## 12. PHẢI TRẢ KHÁC

|  | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Hợp tác kinh doanh Công ty CP Huy Dương Group  | 1.401.991.122.571        | 1.340.502.873.152        |
| Hợp tác kinh doanh Công ty CP tập đoàn BĐS TLG | 5.000.000.000            | 15.000.000.000           |
| Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN           | 106.511.017              | 50.426.300               |
| Phải trả khác                                  | 19.806.924.114           | 10.121.186.300           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>1.426.904.557.702</b> | <b>1.365.674.485.752</b> |



13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|  | 31/03/2026      |                 |                    | 31/12/2025      |                 |                    |
|--|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
|  | Giá gốc         | Dự phòng        | Giá trị hợp lý (*) | Giá gốc         | Dự phòng        | Giá trị hợp lý (*) |
| Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết               | 505.639.854.166 | -               | (*)                | 505.639.854.166 | -               | (*)                |
| + Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2                | 333.649.854.166 | -               | (*)                | 333.649.854.166 | -               | (*)                |
| + Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông   | 171.990.000.000 | -               | (*)                | 171.990.000.000 | -               | (*)                |
| Đầu tư vào đơn vị khác                               | 350.383.300.000 | (6.214.051.935) | (*)                | 350.383.300.000 | (6.214.051.935) | (*)                |
| + Công ty CP 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 CP Huy Dương Group                         | 28.500.000.000  | (2.343.824.531) | (*)                | 28.500.000.000  | (2.343.824.531) | (*)                |
| + Công ty Cổ phần GreenHill Village                  | 198.283.300.000 | (1.141.944)     | (*)                | 198.283.300.000 | (1.141.944)     | (*)                |
| Cộng   | 856.023.154.166 | (6.214.051.935) |                    | 856.023.154.166 | (6.214.051.935) |                    |

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 31/03/2026 như sau:

| Tên Công ty đầu tư                                   | Mối quan hệ      | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động chính   |
|--|------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|---|
| - Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2                | Công ty liên kết | TP. Hà Nội                 | 36.16%            | 36.16%                 | Xây dựng nhà để ở, công trình dân dụng khác   |
| - Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông   | Công ty liên kết | 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 CP Huy Dương Group                         | Công ty khác     | TP. Hà Nội                 | 6.33%             | 6.33%                  | Sản xuất điện   |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành | Công ty khác     | TP. Hà Nội                 | 12.12%            | 12.12%                 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |
| - Công ty Cổ phần GreenHill Village                  | Công ty khác     | TP. Hà Nội                 | 18%               | 18%                    | Dịch vụ lưu trú   |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| Nội dung                                       | 31/12/2025             |                        |                        | 31/03/2026             |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                         | 488.899.449.072        | 488.899.449.072        | 300.396.562.966        | 140.761.954.104        | 648.534.057.934        | 648.534.057.934        |
| - Ngân hàng TMCP Quân đội                      | 13.922.000.000         | 13.922.000.000         | -                      | 40.933.600             | 13.881.066.400         | 13.881.066.400         |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN       | -                      | -                      | 10.400.000.000         | -                      | 10.400.000.000         | 10.400.000.000         |
| - Ngân hàng TMCP Tiên Phong                    | 450.000.000.000        | 450.000.000.000        | 140.000.000.000        | 140.000.000.000        | 450.000.000.000        | 450.000.000.000        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội                | -                      | -                      | 149.996.562.966        | -                      | 149.996.562.966        | 149.996.562.966        |
| - Công ty cổ phần tập đoàn BĐS TLG             | 721.020.504            | 721.020.504            | -                      | 721.020.504            | -                      | -                      |
| - Vay vốn cá nhân                              | 24.136.000.000         | 24.136.000.000         | -                      | -                      | 24.136.000.000         | 24.136.000.000         |
| <b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>              | 120.428.568            | 120.428.568            | -                      | -                      | 120.428.568            | 120.428.568            |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh trì (v) | 120.428.568            | 120.428.568            | -                      | -                      | 120.428.568            | 120.428.568            |
| <b>c. Vay dài hạn</b>                          | 150.535.734            | 150.535.734            | -                      | 30.107.142             | 15.688.851.592         | 15.688.851.592         |
| - Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh trì (v) | 150.535.734            | 150.535.734            | -                      | 30.107.142             | 120.428.592            | 120.428.592            |
| - Ngân hàng quân đội MB                        | -                      | -                      | 15.568.423.000         | -                      | 15.568.423.000         | 15.568.423.000         |
| <b>Tổng cộng vay và nợ thuế tài chính</b>      | <b>489.049.984.806</b> | <b>489.049.984.806</b> | <b>300.396.562.966</b> | <b>140.792.061.246</b> | <b>664.222.909.526</b> | <b>664.222.909.526</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**15.1. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

|                         | <b>Vốn đầu tư của<br/>chủ sở hữu</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế<br/>chưa phân phối</b> | <b>Tổng cộng</b>         |
|-------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Đầu kỳ</b>           | <b>760.043.010.000</b>               | <b>88.617.624.888</b>                        | <b>848.660.634.888</b>   |
| Lãi trong năm trước     | -                                    | 22.788.172.293                               | 22.788.172.293           |
| Góp vốn trong năm trước | 300.000.000.000                      | -  | 300.000.000.000          |
| Trả cổ tức              | 75.999.190.000                       | (75.999.190.000)                             | -                        |
| Thù lao HĐQT            | -                                    | (324.000.000)                                | (324.000.000)            |
| <b>31/12/2025</b>       | <b>1.136.042.200.000</b>             | <b>35.082.607.181</b>                        | <b>1.171.124.807.181</b> |
| <b>Đầu kỳ</b>           | <b>1.136.042.200.000</b>             | <b>35.082.607.181</b>                        | <b>1.171.124.807.181</b> |
| Lãi trong năm           | -                                    | 7.527.220.067                                | 7.527.220.067            |
| <b>31/12/2026</b>       | <b>1.136.042.200.000</b>             | <b>42.609.827.248</b>                        | <b>1.178.652.027.248</b> |

**15.2. CỔ PHIẾU**

|   | <b>31/03/2026</b>  | <b>31/12/2025</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>CP</b>          | <b>CP</b>          |
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>      | <b>113.604.220</b> | <b>113.604.220</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>   | <b>113.604.220</b> | <b>113.604.220</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 113.604.220        | 113.604.220        |
| Cổ phiếu ưu đãi                                 | -                  | -                  |
| <b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| Cổ phiếu phổ thông                              | -                  | -                  |
| Cổ phiếu ưu đãi                                 | -                  | -                  |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>          | <b>113.604.220</b> | <b>113.604.220</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 113.604.220        | 113.604.220        |
| Cổ phiếu ưu đãi                                 | -                  | -                  |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (VND/Cổ phiếu)</i> | <i>10.000</i>      | <i>10.000</i>      |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

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

**1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                               | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2026 | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2025 |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Doanh thu bán hàng          | 381.578.583.282                     | 320.772.314.200                     |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng | 11.662.294.261                      | 43.440.021.273                      |
| <b>Cộng</b>                   | <b>393.240.877.543</b>              | <b>364.212.335.473</b>              |

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                    | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2026 | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2025 |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Giá vốn bán hàng | 380.542.467.170                     | 320.031.193.157                     |
| - Giá vốn xây lắp  | 10.230.082.686                      | 35.273.804.130                      |
| <b>Cộng</b>        | <b>390.772.549.856</b>              | <b>355.304.997.287</b>              |

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2026 | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2025 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                 | 2.276.019.220                       | 233.476.930                         |
| - Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư | 4.728.615.195                       | 5.000.638.130                       |
| - Lãi từ hợp đồng trái phiếu                 | 5.481.952.469                       | 700.000.000                         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>12.486.586.884</b>               | <b>5.934.115.060</b>                |

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                   | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2026 | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2025 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu | 3.407.790.617                       | 5.479.822.076                       |
| <b>Cộng</b>                       | <b>3.407.790.617</b>                | <b>5.479.822.076</b>                |

**5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                    | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2026 | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2025 |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Chi phí vật liệu quản lý, CCDC   | 99.383.487                          | 84.977.354                          |
| - Chi phí nhân viên                | 764.185.543                         | 419.603.594                         |
| - Chi phí khấu hao Tài sản cố định | 43.654.659                          | 45.268.296                          |
| - Thuế, phí ngân hàng và lệ phí    | 25.931.916                          | 143.776.963                         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.194.914.963                       | 443.329.076                         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>2.128.070.568</b>                | <b>1.136.955.283</b>                |

**6. THU NHẬP KHÁC**

|                           | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2026 | Luỹ kế từ đầu năm đến<br>31/03/2025 |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - Hoàn trích lập dự phòng | -                                   | 139.124.151                         |
| - Thu nhập khác           | 180.000                             | 900.000.000                         |
| <b>Cộng</b>               | <b>180.000</b>                      | <b>1.039.124.151</b>                |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**7. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|  | <b>Luỹ kế từ đầu năm đến<br/>31/03/2026</b> | <b>Luỹ kế từ đầu năm đến<br/>31/03/2025</b> |
|--|---|---|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                 | <b>9.415.403.784</b>                        | <b>9.123.786.038</b>                        |
| Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp | 25.514.802                                  | 148.053.768                                 |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>                 | <b>9.440.918.586</b>                        | <b>9.271.839.806</b>                        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành           | 20%   | 20%   |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>                       | <b>1.888.183.717</b>                        | <b>1.854.367.961</b>                        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>1.888.183.717</b>                        | <b>1.854.367.961</b>                        |

**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

| <b>Bên liên quan</b>                               | <b>Mối quan hệ</b>   |
|--|--|
| Ông Nguyễn Huy Quang                               | Chủ tịch HĐQT  |
| Ông Hoàng Văn Minh                                 | Thành viên HĐQT  |
| Ông Phan Duy Dũng                                  | Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc   |
| Ông Nguyễn Quang Nguyên                            | Thành viên HĐQT  |
| Ông Trịnh Văn Hưng                                 | Thành viên HĐQT (Đã gửi đơn xin từ nhiệm từ ngày 30/06/2025, chờ ĐHCĐ gần nhất phê duyệt).   |
| Bà Nguyễn Thị Trang Nhung                          | Trưởng Ban Kiểm soát (Đã gửi đơn xin từ nhiệm từ ngày 30/03/2026, chờ ĐHCĐ gần nhất phê duyệt).  |
| Bà Nguyễn Thị Thuý                                 | Thành viên ban kiểm soát   |
| Bà Vũ Thị Thuý                                     | 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   |
| 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 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 Phát triển Bất động sản Đô Thành | 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 Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2  | Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần NBA.   |
| Công ty Cổ phần NBA                                | Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Greenhill Village  |
| Công ty Cổ phần Greenhill Village                  | Ông Trịnh Văn Hưng là Phó Tổng giám đốc của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2.   |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2                | Ông Trịnh Văn Hưng là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng.  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng             | Ông Nguyễn Quang Nguyên là Phó tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2.   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2           | 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 Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital         | Ông Nguyễn Đăng Kiên là Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI từ ngày 13/6/2025 đến nay.   |
| Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI                |  |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

Công ty Cổ phần NBA

Ông Nguyễn Đăng Kiên là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần NBA

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) đến hết ngày 22/12/2025

Công ty CP Đầu tư TM và Xây dựng NĐ

Công ty này có liên quan đến bà Nguyễn Thị Mai Phương là Chị gái của ông Nguyễn Đăng Kiên (P. TGD của MST)

Công ty Cổ phần Huy Dương Group

Công ty đầu tư khác.

**9. GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN**

| <b>Giao dịch với Bên liên quan</b>               | <b>Nội dung</b>                  | <b>Quý I/2026</b> |
|--|----------------------------------|-------------------|
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2              | Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT) | 65.902.623.239    |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành        | Bán hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT) | 11.662.294.261    |
| <b>Số dư với bên liên quan</b>                   | <b>Nội dung</b>                  | <b>Quý I/2026</b> |
| Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông | Phải trả phải nộp khác           | 305.814.994       |
|  | Người mua trả tiền trước         | 8.398.910.305     |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2              | Phải thu khách hàng              | 2.718.268.800     |
|  | Phải trả người bán               | 89.607.169.931    |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đô Thành        | Người mua trả tiền trước         | 9.383.861.455     |
| Công ty Cổ phần Huy Dương Group                  | Trả trước cho người bán          | 10.899.500.000    |
|  | Phải thu khác                    | 5.000.540.614     |
| Công ty cổ phần Greenhill village                | Phải thu khác                    | 70.706.226.510    |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**Thu nhập Ban Tổng Giám đốc. Hội đồng  
Quản trị, ban kiểm soát**

| Họ và Tên                 | Chức danh  | Quý I/2026        |
|---------------------------|--|-------------------|
| Ông Phan Duy Dũng         | Tổng Giám đốc                                      | 36.448.413        |
| Ông Nguyễn Đăng Kiên      | Phó Tổng Giám đốc                                  | 29.971.026        |
| Bà Nguyễn Thị Trang Nhung | Trưởng Ban Kiểm soát<br>(Bổ nhiệm ngày 03/06/2025) | 18.257.387        |
| <b>Cộng</b>               |  | <b>84.676.826</b> |



**Phan Duy Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 04 năm 2026

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

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

