Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST
Ký ngày: 29/3/2025 12:19:13

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bản Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 41

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0103983390 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009 và được thay đổi lần thứ ba mươi hai (32) ngày 06 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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 năm tài chính 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 Phan Thị Làn	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024
Bà Nguyễn Minh Huyền	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 03/05/2024
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

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là 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 NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính 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 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 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. 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

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,

M.S.D.N: 0103983390 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST * THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Ông Phan Duy Dũng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Số: 05073/2024/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính 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 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (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 :

- 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.

Ngày 22/04/2024 Công ty CP Đầu tư MST đã thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2022/ANBINH-MST ngày 01/04/2022 với Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên theo Biên bản họp số 2/BB/ABLX-MST, theo đó số nợ gốc và tiền lãi còn phải thu tại ngày 31/12/2024 lần lượt là 120.000.000.000 VND và 26.465.479.450 VND. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tích cực thu hồi khoản các công nợ (nêu trên).

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra Ý kiến ngoại trừ như sau: Trong năm đơn vị thực hiện thu hồi ủy thác đầu tư của các cá nhân bằng tiền mặt. Bằng các thủ tục thay thế, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về giao dịch thu hồi lãi và gốc ủy thác đầu tư bằng tiền mặt nêu trên.

M.S.D.N: 0106299213 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TRẦN THỊ THANH TÚ
Phó Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
Số: 3372-2025-283-1

NGUYỄN HẢI PHƯƠNG
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
Số: 1329-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**894.333.838.842**	**203.326.790.310**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	4.1	**3.225.028.300**	**1.622.802.579**
1.	Tiền	111		3.225.028.300	1.622.802.579
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**31.020.259.927**	**-**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	31.020.259.927	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**857.924.177.091**	**195.378.548.373**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	10.545.632.469	33.736.149.043
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	410.040.559.772	26.711.867.342
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	14.000.000.000	12.048.357.500
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	448.894.918.595	151.134.224.288
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(25.556.933.745)	(28.252.049.800)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	4.8	**1.427.884.323**	**6.223.728.006**
1.	Hàng tồn kho	141		1.427.884.323	6.223.728.006
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**736.489.201**	**101.711.352**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	44.997.470	8.060.225
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	93.651.127
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	691.491.731	-
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**856.240.215.760**	**1.015.635.166.314**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**-**	**120.000.000.000**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	4.6	-	120.000.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**543.751.791**	**712.455.423**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	4.11	543.751.791	712.455.423
	- Nguyên giá	*222*		*4.722.115.932*	*4.722.115.932*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(4.178.364.141)*	*(4.009.660.509)*
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	4.12	**855.673.504.503**	**894.888.131.088**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		505.639.854.166	550.639.854.166
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		350.383.300.000	357.633.300.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(349.649.663)	(13.385.023.078)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**22.959.466**	**34.579.803**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	22.959.466	34.579.803
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.750.574.054.602**	**1.218.961.956.624**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**901.913.419.714**	**387.116.871.000**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**781.642.455.412**	**266.799.121.966**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	154.893.135.209	151.043.543.353
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	20.895.976.578	54.642.980.848
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	28.721.363.820	25.916.811.136
4.	Phải trả người lao động	314		120.696.112	107.463.563
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	30.084.540.610	21.648.780.848
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	365.602.593.382	9.270.756.150
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	181.324.149.701	4.168.786.068
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**120.270.964.302**	**120.317.749.034**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	120.270.964.302	120.317.749.034
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**848.660.634.888**	**831.845.085.624**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	4.18	**848.660.634.888**	**831.845.085.624**
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		88.617.624.888	71.802.075.624
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*71.478.075.624*	*3.506.857.324*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*17.139.549.264*	*68.295.218.300*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.750.574.054.602**	**1.218.961.956.624**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Như Ngọc	**Nguyễn Đăng Kiên**	**Phan Duy Dũng**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	5.1	**1.273.890.610.665**	**1.207.223.328.653**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**1.273.890.610.665**	**1.207.223.328.653**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.246.633.671.168	1.201.211.246.936
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**27.256.939.497**	**6.012.081.717**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	29.070.685.854	24.332.369.712
7. Chi phí tài chính	22	5.4	28.478.088.602	36.817.267.793
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*18.733.601.049*	*17.536.687.713*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	4.861.351.773	31.879.604.565
10. Lợi nhuận thuần (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**22.988.184.976**	**(38.352.420.929)**
11. Thu nhập khác	31	5.6	3.106.516.673	142.628.400.926
12. Chi phí khác	32	5.7	3.663.104.641	14.144.425.545
13. Lợi nhận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(556.587.968)**	**128.483.975.381**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**22.431.597.008**	**90.131.554.452**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	5.292.047.744	21.836.336.152
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60 = 50 – 51 - 52)	**60**		**17.139.549.264**	**68.295.218.300**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	5.9	2251	955,3

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Như Ngọc	Nguyễn Đăng Kiên	Phan Duy Dũng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***22.431.597.008***	***90.131.554.452***
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	168.703.632	493.946.951
	- Các khoản dự phòng	03	(15.730.489.470)	41.637.072.878
	- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(28.995.480.375)	(22.767.634.101)
	- Chi phí lãi vay	06	28.478.088.602	17.536.687.713
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**6.352.419.397**	**127.031.627.893**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(478.258.387.900)	(82.697.018.561)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	4.795.843.683	14.287.257.910
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	327.199.742.912	13.544.390.381
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(25.316.908)	86.927.208
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(19.506.785.546)	(10.341.924.397)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.099.123.889)	(7.517.937.075)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(163.541.608.251)***	***54.393.323.359***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	2.080.281.018
2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(49.107.259.927)	(893.864.334.245)
3.	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24	16.135.357.500	1.194.712.441.259
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21.000.000.000)	(298.283.300.000)
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	42.000.000.000	-
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.157.498	9.293.732.620
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(11.964.744.929)***	***13.938.820.652***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	194.900.911.102	155.110.790.210
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.792.332.201)	(223.035.424.446)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***177.108.578.901***	***(67.924.634.236)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**1.602.225.721**	**407.509.775**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**1.622.802.579**	**1.215.292.804**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**3.225.028.300**	**1.622.802.579**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Như Ngọc	**Nguyễn Đăng Kiên**	**Phan Duy Dũng**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103983390 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009 và được thay đổi lần thứ ba mươi hai (32) ngày 06 tháng 05 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 760.043.010.000 đồng. Tổng số cổ phần là 76.004.301 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 17 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15 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
Các Công ty liên doanh, liên kết				
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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. 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 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 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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)

	Năm nay *[Số năm]*
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 năm tài chính. 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 hoá 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 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 năm tài chính. 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 thuần.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Tiền mặt	2.462.841.618	884.924.046
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	762.186.682	737.878.533
	3.225.028.300	**1.622.802.579**

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*
Ngắn hạn	**31.020.259.927**	**31.020.259.927**	-	-
Trái phiếu (*)	31.020.259.927	31.020.259.927	-	-
	31.020.259.927	**31.020.259.927**	-	-

(*)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.
- 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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Stavian Hóa Chất	-	12.279.887.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung	-	2.621.035.021
Công ty Cổ phần Sản xuất Năng lượng xanh Hà Nội Đà Nẵng	-	8.343.965.817
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	3.234.508.904	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	3.672.972.993	319.661.291
Các đối tượng khác	1.596.475.772	8.129.924.714
	10.545.632.469	**33.736.149.043**
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	**9.054.412.157**	**5.087.626.572**

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Bắc Đô	9.512.755.569	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Trường Xuân Lộc (i)	311.558.533.165	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại và Xây Dựng NĐ	301.165.804	18.568.000.000
Công ty TNHH Năng Lượng MGT Việt Nam	9.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng và Thương Mại TQI	21.759.321.618	-
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	12.049.500.000	6.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Homax	25.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương Mại và Xây Dựng Tân Hoàng Việt	12.237.000.000	-
Các đối tượng khác	7.822.283.616	1.643.867.342
	410.040.559.772	**26.711.867.342**
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	**21.863.421.373**	**25.068.000.000**

(i) Theo Hợp đồng kinh tế số 0112/2024/HĐKT/MST-TXL ngày 16 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc và Công ty Cổ phần Đầu tư MST về Gói thầu cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình "Khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn".

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Nguyễn Việt Anh	4.000.000.000	4.048.357.500
Ông Bùi Đức Trường	-	8.000.000.000
Bà Nguyễn Tú Phương	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	6.000.000.000	-
	14.000.000.000	**12.048.357.500**

4.6. Phải thu khác

4.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	7.850.000	-	-	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	2.310.093	
Ký cược, ký quỹ (*)	128.298.508.600	-	20.805.200	-
Phải thu khác (**)	320.588.559.995	(24.379.807.534)	151.111.108.995	(27.369.807.534)
	448.894.918.595	**(24.379.807.534)**	**151.134.224.288**	**(27.369.807.534)**
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	-		**1.990.000.000**	(1.990.000.000)

(*) Chi tiết khoản ký cược, ký quỹ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (i)	41.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Greenhill Village (ii)	87.000.000.000	-
Các khoản khác	298.508.600	20.805.200
	128.298.508.600	**20.805.200**

(i) Đây là khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá tài sản là Khoản nợ của Công ty Cổ phần Greenhill Village tại Trụ sở Vietinbank – CN Thủ Thiêm được chuyển thành tiền đặt cọc sau khi trúng đấu giá và được trừ vào số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Vietinbank theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2024-MBN-VIETINBANKTHUTHIEM-MST ngày 10 tháng 12 năm 2024.

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Hợp tác kinh doanh	285.737.855.477	21.490.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (1)	*18.500.000.000*	*19.500.000.000*
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	-	*1.990.000.000*
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (2)	*68.230.000.000*	-
- Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI (3)	*79.007.855.477*	-
- Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên (4)	*120.000.000.000*	-
Lãi hợp tác kinh doanh	34.537.334.581	35.300.629.451
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (1)	*5.879.807.534*	*5.879.807.534*
- Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên (4)	*26.465.479.450*	*29.420.821.917*
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc (2)	*2.192.047.597*	-
Lãi vay và lãi ủy thác đầu tư	313.369.937	-
Phải thu Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam	-	94.320.479.544
	320.588.559.995	**151.111.108.995**

4.6.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên	-	-	120.000.000.000	-
	-	**-**	**120.000.000.000**	**-**

(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 31/12/2024, 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 31/12/2024, Công ty CP Đầu tư MST đã đầu tư cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc tổng số vốn là 79.007.855.477 đồng và lãi hợp tác kinh doanh là 2.192.047.597 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 phẩn bất động sản thuộc Dự án Tuyến phố thương mại cặp đường 3 tháng 2 nối 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 11/09/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã chuyển đầy đủ toàn bộ số tiền góp vốn là 79.007.855.477 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 31/12/2024, Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên còn phải thanh toán nợ gốc là 120.000.000.000 đồng và tiền lãi là 26.465.479.450 đồng.

4.7. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Thời gian VND	Giá gốc *VND*	Dự phòng *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	(24.379.807.534)	Trên 3 năm	25.379.807.534	(25.379.807.534)
Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	Trên 3 năm	-	-	Trên 3 năm	1.990.000.000	(1.990.000.000)
Các đối tượng khác	Từ 2-3 năm	1.316.250.362	(1.177.126.211)	Từ 2-3 năm	1.332.767.035	(882.242.266)
		25.696.057.896	**(25.556.933.745)**		**28.702.574.569**	**(28.252.049.800)**
Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)		**-**	**-**		**1.990.000.000**	**(1.990.000.000)**

4.8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị *VND*	Dự phòng *VND*
Chi phí SXKD dở dang	1.427.884.323	-	19.971.886	-
Hàng hóa	-	-	6.203.756.120	-
	1.427.884.323	**-**	**6.223.728.006**	**-**

4.9. Chi phí trả trước

4.9.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	4.530.225
Các khoản khác	44.997.470	3.530.000
	44.997.470	**8.060.225**

4.9.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.959.466	21.172.315
Các khoản khác	-	13.407.488
	22.959.466	**34.579.803**

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

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế GTGT	319.666.873	-	2.708.053.621	3.719.212.225	-	691.491.731
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.540.660.830	-	5.370.860.620	4.177.936.775	26.733.584.675	-
Thuế thu nhập cá nhân	56.483.433	-	32.400.000	56.483.433	32.400.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.962.379.145	7.000.000	1.955.379.145	-
	25.916.811.136	**-**	**10.073.693.386**	**7.960.632.433**	**28.721.363.820**	**691.491.731**

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 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	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	**3.496.190.477**	**1.180.925.455**	**45.000.000**	**4.722.115.932**
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	**3.496.190.477**	**1.180.925.455**	**45.000.000**	**4.722.115.932**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	**3.496.190.477**	**468.470.032**	**45.000.000**	**4.009.660.509**
Tăng trong năm	-	168.703.632	-	168.703.632
- Khấu hao trong năm	-	*168.703.632*	-	*168.703.632*
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	**3.496.190.477**	**637.173.664**	**45.000.000**	**4.178.364.141**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Tại ngày đầu năm	**-**	**712.455.423**	**-**	**712.455.423**
- Tại ngày cuối năm	**-**	**543.751.791**	**-**	**543.751.791**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu khao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

- Tại ngày đầu năm	3.496.190.477	-	45.000.000	3.541.190.477
- Tại ngày cuối năm	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 năm	-	712.455.423	-	712.455.423
- Tại ngày cuối năm	-	543.751.791	-	543.751.791

4.12. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá trị hợp lý *VND*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***505.639.854.166***	***-***		***550.639.854.166***	***(13.035.373.415)***	
Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	-	-	(i)	45.000.000.000	(13.035.373.415)	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2	333.649.854.166	-	(i)	333.649.854.166	-	(i)
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	171.990.000.000	-	(i)	171.990.000.000	-	(i)
Đầu tư vào đơn vị khác	***350.383.300.000***	***(349.649.663)***		***357.633.300.000***	***(349.649.663)***	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	-	-	(i)	200.000.000	-	(i)
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	(349.649.663)	(i)
Công ty Cổ phần Huy Dương Group (1)	28.500.000.000	-	(i)	7.500.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần PQ Tín Việt	-	-	(i)	28.050.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần GreenHill Village	198.283.300.000	-	(i)	198.283.300.000	-	(i)
	856.023.154.166	**(349.649.663)**	**-**	**908.273.154.166**	**(13.385.023.078)**	**-**

(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 năm tài chính. 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.

(1) Ngày 20/06/2024, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị Quyết số 07b/2024/NQ-HĐQT về việc thay đổi giá trị vốn góp vào Công ty Cổ phần Huy Dương Group. Tại thời điểm 30/06/2024, tổng giá trị vốn thực góp của Công ty là: 25.700.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ sở hữu 19% trên vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Huy Dương.

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 25, Quận Bình Thạnh, 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, toà nhà B-KĐTM Kim Văn – Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, 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 (%)	Nơi thành lập và hoạt động	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%	Số nhà 22, ngách 66/18, ngõ 36, phố Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất điện
Công ty Cổ phần GreenHill Village	18%	18%	19 Shophouse 24H đường Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	140.674.788.018	140.674.788.018	121.541.846.560	121.541.846.560
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	1.703.641.813	1.703.641.813	-	-
Khách hàng khác	2.266.245.376	2.266.245.376	19.253.236.791	19.253.236.791
	154.893.135.209	**154.893.135.209**	**151.043.543.353**	**151.043.543.353**
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	**140.674.788.018**	**140.674.788.018**	**121.541.846.560**	**121.541.846.560**

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm *VND*	Số đầu năm *VND*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	12.878.910.305	12.878.910.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	3.495.391.473	36.193.596.300
Khách hàng khác	4.521.674.800	5.570.474.243
	20.895.976.578	**54.642.980.848**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	**16.374.301.778**	**49.072.506.605**

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Lãi vay phải trả	20.942.264.468	11.970.961.412
Phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng (**)	6.443.783.819	9.243.783.819
Các khoản khác	2.698.492.323	434.035.617
	30.084.540.610	**21.648.780.848**

(**) 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.

4.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	46.177.200	36.412.900
Các khoản phải trả, phải nộp khác	365.556.416.182	9.234.343.250
- Hợp tác đầu tư với các cá nhân (i)	*3.900.000.000*	*8.650.000.000*
- Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Huy Dương Group (ii)	*360.000.000.000*	-
Phải trả khác	*1.656.416.182*	*584.343.250*
	365.602.593.382	**9.270.756.150**
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.3)	**360.305.814.994**	**106.070.829**

(i) Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư với các cá nhân để cùng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 47.710 m2 để thực hiện dự án Tuyến phố thương mại cặp đường 3 tháng 2 nối dài trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

(ii) 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.

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

4.17.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngắn hạn	***4.048.357.500***	***4.048.357.500***	***194.827.267.266***	***17.671.903.633***	***181.203.721.133***	***181.203.721.133***
Ngân hàng TMCP Quân đội MB (1)	4.048.357.500	4.048.357.500	27.247.092.266	17.671.903.633	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	49.894.175.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (3)	-	-	117.686.000.000	-	117.686.000.000	117.686.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.17.2)	***120.428.568***	***120.428.568***	***120.428.568***	***120.428.568***	***120.428.568***	***120.428.568***
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**4.168.786.068**	**4.168.786.068**	**194.827.267.266**	**17.671.903.633**	**181.324.149.701**	**181.324.149.701**

4.17.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay dài hạn	***391.392.870***	***391.392.870***	***-***	***120.428.568***	***270.964.302***	***270.964.302***
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì (4)	391.392.870	391.392.870	-	120.428.568	270.964.302	270.964.302
Trái phiếu phát hành (5)	***119.926.356.164***	***119.926.356.164***	***73.643.836***	***-***	***120.000.000.000***	***120.000.000.000***
- Mệnh giá trái phiếu	120.000.000.000	120.000.000.000	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000
- Chi phí phát hành	(73.643.836)	(73.643.836)	73.643.836	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**120.317.749.034**	**120.317.749.034**	**73.643.836**	**120.428.568**	**120.270.964.302**	**120.270.964.302**

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 thoả thuận chung;
- Mục đích vay: phục vụ nhu cầu hoạt động kinh doanh thương mại hạt nhựa;
- Tài sản đảm bảo: Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số phát hành: CL 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) Trái phiếu phát hành

Theo Nghị quyết số 04/2023/NQ-HĐQT ngày 20/04/2023 về việc thông qua sửa đổi Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo năm 2022: Sửa đổi Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo số 01/PAPHTP/MST ngày 12/04/2022 đính kèm Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 12/04/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST như sau:

- Mã trái phiếu: MSTH2223001;
- Khối lượng trái phiếu phát hành: 12.000 trái phiếu;
- Mệnh giá: 10.000.000 đồng/trái phiếu;
- Ngày phát hành: 21/04/2022;
- Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm;
- Hình thức: Trái phiếu ghi sổ;
- Lãi suất danh nghĩa trái phiếu: Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên (kỳ tính lãi thứ nhất và kỳ tính lãi thứ hai): 12%/năm; áp dụng cho các năm sau (kỳ tính lãi thứ ba đến kỳ tính lãi thứ sáu): 15%/năm;
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản;
- Mục đích phát hành: Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án Khu dân cư Anbinh Riverside;
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành;
- Thanh toán gốc: Toàn bộ tiền gốc trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn hoặc mua lại trước hạn;
- Tài sản đảm bảo: 4.900.000 cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2;

Tổng giá trị mệnh giá trái phiếu đã phát hành tại ngày 30/06/2024 là 120.000.000.000 đồng.

4.18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu *VND*	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *VND*	Tổng *VND*
Số dư đầu năm trước	**681.406.910.000**	**82.142.957.324**	**763.549.867.324**
Tăng trong năm trước	78.636.100.000	68.295.218.300	146.931.318.300
- Tăng vốn trong năm trước	*78.636.100.000*	-	*78.636.100.000*
- Lãi trong năm trước		*68.295.218.300*	*68.295.218.300*
Giảm trong năm trước	-	(78.636.100.000)	(78.636.100.000)
- Chia cổ tức		*(78.636.100.000)*	*(78.636.100.000)*
Số dư cuối năm trước	**760.043.010.000**	**71.802.075.624**	**831.845.085.624**
Số dư đầu năm nay	**760.043.010.000**	**71.802.075.624**	**831.845.085.624**
Tăng trong năm	-	17.139.549.264	17.139.549.264
- Lãi trong năm	-	*17.139.549.264*	*17.139.549.264*
Giảm trong năm	-	(324.000.000)	*(324.000.000)*
- Thù lao HĐQT	-	*(324.000.000)*	*(324.000.000)*
Số dư cuối năm nay	**760.043.010.000**	**88.617.624.888**	**848.660.634.888**

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ *%*	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ *%*
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%
	760.043.010.000	**100,00%**	**760.043.010.000**	**100,00%**

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

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	760.043.010.000	681.406.910.000
Vốn góp tăng trong năm	-	78.636.100.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	760.043.010.000	760.043.010.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm *Cổ phiếu*	Số đầu năm *Cổ phiếu*
- 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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Doanh thu bán hàng hóa	988.868.620.813	1.004.439.029.806
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	490.601.177
Doanh thu hợp đồng xây dựng	285.021.989.852	202.293.697.670
	1.273.890.610.665	**1.207.223.328.653**

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Giá vốn hàng bán	987.226.862.506	1.003.409.441.070
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	356.606.955
Giá vốn xây lắp	259.406.808.662	197.445.198.911
	1.246.633.671.168	**1.201.211.246.936**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.058.965.716	805.643.580
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	22.011.720.138	19.597.130.136
Lãi từ hợp đồng ủy thác đầu tư	-	3.290.958.904
Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	-	115.291.478
Lãi chiết khấu thanh toán	-	523.345.614
	29.070.685.854	**24.332.369.712**

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	18.733.601.049	17.536.687.713
Trích/hoàn nhập dự phòng	2.524.500.000	13.385.023.078
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	-	4.998.513.700
Chi phí trái phiếu phân bổ	73.643.826	348.547.944
Chiết khấu thanh toán	-	523.595.358
Chi phí khác	7.146.343.727	24.900.000
	28.478.088.602	**36.817.267.793**

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.745.920.182	1.847.550.314
Chi phí vật liệu quản lý	32.364.597	241.850.222
Chi phí khấu hao tài sản cố định	175.874.242	168.703.632
Thuế, phí và lệ phí	7.000.000	9.366.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.712.898.287	1.304.303.813
Chi phí khác bằng tiền	1.155.893.847	55.780.526
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi	31.400.618	28.252.049.800
	4.861.351.773	**31.879.604.565**

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn trích lập dự phòng	3.006.516.673	-
Tiền bồi thường, tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	142.628.400.000
Thu nhập khác	100.000.000	926
	3.106.516.673	**142.628.400.926**

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt, lãi chậm nộp	3.577.318.348	956.211
Chi phí dự án không thi công triển khai	-	1.081.435.370
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	926.098.519
Tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	-	11.465.935.445
Chi phí khác	85.786.293	670.000.000
	3.663.104.641	**14.144.425.545**

5.8. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	5.292.047.744	21.836.336.152
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**5.292.047.744**	**21.836.336.152**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**22.431.597.008**	**90.131.554.452**
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.028.641.713	19.050.126.310
Chi phí khấu hao vượt mức	*365.537.072*	*183.922.270*
Các khoản chi phí (phạt)	-	*956.211*
Chi phí lãi vay không được trừ	-	*17.536.687.713*
Chi phí không hợp lệ	*3.663.104.641*	*1.328.560.116*
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	**26.460.238.721**	**109.181.680.762**
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	26.460.238.721	109.181.680.762
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp		
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	5.292.047.744	21.836.336.152
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	**5.292.047.744**	**21.836.336.152**

5.9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	17.139.549.264	68.295.218.300
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)	17.139.549.264	68.295.218.300
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	*76.004.301*	*71.490.617*
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	**225,5**	**955,3**

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 mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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 năm tài chính 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 này.

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:

Tổng thu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay *VND*	Năm trước *VND*
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch	84.000.000	168.000.000
Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên	60.000.000	40.000.000
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên	60.000.000	120.000.000
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên - TGĐ	60.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên	60.000.000	-
Ban kiểm soát			
Bà Nguyễn Minh Huyền	Trưởng ban	35.752.460	-
Bà Vũ Thị Thủy	Thành viên	29.415.300	76.754.000
Ban Điều hành			
Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	141.017.738	152.828.750
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	86.382.013	-
		616.567.511	**356.754.000**

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 năm tài chính 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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI	Ông Phan Duy Dũng là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DQI
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 NĐ	Công ty này có liên quan đến bà Nguyễn Thị Mai Phương là chị gái của ông Nguyễn Đăng Kiên (Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng 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 năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau :

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung giao dịch	Năm nay VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	Doanh thu bán hàng hóa	18.163.303.839
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Doanh thu bán hàng hóa	214.527.659.226
		232.690.963.065

Mua hàng hóa dịch vụ từ Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm nay VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	Mua hàng hóa, dịch vụ (Chưa VAT)	193.917.543.787
		193.917.543.787

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

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Vina2	3.672.972.993	319.661.291
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại DQI	3.234.508.904	-
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	105.255.460	105.255.460
Công ty Cổ phần Đầu Tư Đức Trung	-	2.621.035.021
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Tầng Đô Thị và Giao Thông	2.041.674.800	2.041.674.800
	9.054.412.157	**5.087.626.572**

Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Bắc Đô	9.512.755.569	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại và Xây Dựng NĐ	301.165.804	18.568.000.000
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	12.049.500.000	6.500.000.000
	21.863.421.373	**25.068.000.000**

Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên	-	1.990.000.000
	-	**1.990.000.000**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	12.878.910.305	12.878.910.305
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	3.495.391.473	36.193.596.300
	16.374.301.778	**49.072.506.605**

Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	140.674.788.018	140.674.788.018	121.541.846.560	121.541.846.560
	140.674.788.018	**140.674.788.018**	**121.541.846.560**	**121.541.846.560**

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	305.814.994	106.070.829
Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Huy Dương Group	360.000.000.000	-
	360.305.814.994	**106.070.829**

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. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Như Ngọc	Nguyễn Đăng Kiên	Phan Duy Dũng

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 03 năm 2025