

**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 III/2025**

---

Tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	31/12/2024
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.314.224.570.900</b>	<b>894.333.838.842</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>8.422.245.741</b>	<b>3.225.028.300</b>
1. Tiền	111	V.01	8.422.245.741	3.225.028.300
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>753.734.370.956</b>	<b>31.020.259.927</b>
1. Công cụ tài chính khác	121		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		753.734.370.956	31.020.259.927
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.490.819.711.209</b>	<b>857.924.177.091</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	6.968.369.579	10.545.632.469
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	809.835.825.044	410.040.559.772
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.03	420.000.000.000	14.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	279.433.326.180	448.894.918.595
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(25.417.809.594)	(25.556.933.745)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.06</b>	<b>59.470.313.301</b>	<b>1.427.884.323</b>
1. Hàng tồn kho	141		59.470.313.301	1.427.884.323
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.777.929.693</b>	<b>736.489.201</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		127.809.180	44.997.470
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.342.254.652	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153		307.865.861	691.491.731
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>684.116.924.906</b>	<b>856.240.215.760</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>417.224.067</b>	<b>543.751.791</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	417.224.067	543.751.791
- Nguyên giá	222		4.722.115.932	4.722.115.932
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.304.891.865)	(4.178.364.141)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>683.683.504.503</b>	<b>855.673.504.503</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		333.649.854.166	505.639.854.166
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		350.383.300.000	350.383.300.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(349.649.663)	(349.649.663)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>16.196.336</b>	<b>22.959.466</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16.196.336	22.959.466
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.998.341.495.806</b>	<b>1.750.574.054.602</b>







BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III - 2025

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2025		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	383.500.072.363	274.009.865.107	1.114.988.052.711	859.494.711.353
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		383.500.072.363	274.009.865.107	1.114.988.052.711	859.494.711.353
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	379.527.305.902	267.241.883.393	1.099.538.675.645	846.935.348.264
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.972.766.461	6.767.981.714	15.449.377.066	12.559.363.089
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.180.065.609	5.629.445.582	77.198.858.262	23.095.504.472
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.123.420.332	4.385.672.040	72.802.916.924	20.340.552.573
8. Chi phí bán hàng			1.044.000	-	41.058.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1.537.334.306	1.255.481.412	4.031.893.424	3.216.302.842
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.491.033.432	6.756.273.844	15.772.366.980	12.098.012.146
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.155.637.070	100.000.000	4.217.182.817	3.090.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	41.849.413	213.774.569	41.849.413	1.324.621.249
13. Lợi nhuận khác	40		2.113.787.657	(113.774.569)	4.175.333.404	1.765.378.751
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.604.821.089	6.642.499.275	19.947.700.384	13.863.390.897
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	1.338.991.216	1.459.995.329	4.046.247.922	2.121.667.121
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.265.829.873	5.182.503.946	15.901.452.462	11.741.723.776
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			62,99	68,19	209,22	154,49



Phan Duy Dũng

Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Minh Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Ngọc

Người lập biểu

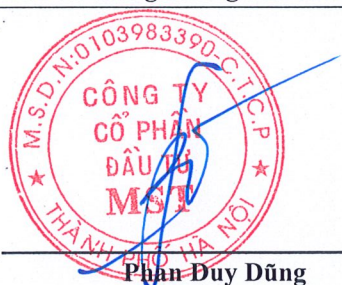


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý III năm 2025

**MẪU SỐ B03-DN**  
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 31/12/2024	Từ 31/12/2023
		<b>Đến 30/09/2025</b>	<b>Đến 30/09/2024</b>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</b>	<b>1</b>	<b>19.947.700.384</b>	<b>13.863.390.897</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	2	126.527.724	126.527.724
Tăng/(giảm) các khoản dự phòng	3	(139.124.151)	(4.805.373.415)
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(77.198.858.262)	(23.095.504.472)
Chi phí lãi vay	6	72.802.916.924	20.340.552.573
<b>Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>	<b>15.539.162.619</b>	<b>6.429.593.307</b>
(Tăng) giảm các khoản phải thu	9	(157.991.895.147)	(78.799.479.249)
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(58.042.428.978)	(888.928.206)
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	800.013.620.305	(13.378.006.830)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	(76.048.580)	(2.077.152)
Tiền lãi vay đã trả	14	(72.876.889.527)	(13.958.010.707)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.449.537.124)	(4.099.123.899)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>523.115.983.568</b>	<b>(104.696.032.736)</b>
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.070.339.425.816)	(19.107.326.564)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	113.616.419.061	16.135.357.500
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(21.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	42.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.474.610.386	1.348.156
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(949.248.396.369)</b>	<b>18.029.379.092</b>
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.035.460.512.837	104.210.911.102
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(604.130.882.595)	(17.762.225.059)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>431.329.630.242</b>	<b>86.448.686.043</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm	50	5.197.217.441	(217.967.601)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm</b>	<b>60</b>	<b>3.225.028.300</b>	<b>1.622.802.579</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm</b>	<b>70</b>	<b>8.422.245.741</b>	<b>1.404.834.978</b>



**Phan Duy Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 10 năm 2025.

**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 34 ngày 22 tháng 09 năm 2025.

**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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 doanh 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)

	30/09/2025	31/12/2024
Tiền mặt	2.301.878.808	2.462.841.618
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.120.366.933	762.186.682
<b>Cộng</b>	<b>8.422.245.741</b>	<b>3.225.028.300</b>

## 2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư và TM DQI	-	-	3.234.508.904	-
Công ty CP Đầu tư và XD Vina 2	3.490.630.131	-	3.672.972.993	-
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 TNHH MTV Nam Triệu	-	-	278.248.302	(139.124.151)
Phải thu khách hàng khác	2.439.737.388	-	2.321.900.210	-
<b>Cộng</b>	<b>6.968.369.579</b>	<b>(1.038.002.060)</b>	<b>10.545.632.469</b>	<b>(1.177.126.211)</b>

## 3. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025	31/12/2024
Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư A Group	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty cổ phần Greenhill Village	410.000.000.000	-
Các đối tượng khác	4.000.000.000	8.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>420.000.000.000</b>	<b>14.000.000.000</b>

## 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2025	31/12/2024
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xây dựng NĐ	163.698.165.804	301.165.804
Công ty CP Huy Dương Group	10.899.500.000	12.049.500.000
Công ty TNHH Cmttech Việt Nam	147.360.000.000	5.360.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư XD và Thương mại TQI	164.569.321.618	21.759.321.618
Công ty CP Thương mại và XD Trường Xuân Lộc	150.064.836.640	311.558.533.165
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Homax	151.953.000.000	25.000.000.000
Các đối tượng khác	21.291.000.982	34.012.039.185
<b>Cộng</b>	<b>809.835.825.044</b>	<b>410.040.559.772</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

## 5. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>279.433.326.180</b>	<b>(24.379.807.534)</b>	<b>328.894.918.595</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	119.052.603.241	-	147.237.855.477	-
Phải thu khác từ trái phiếu	-	-	2.192.047.597	-
Lãi phải thu hợp tác đầu tư BĐS và lãi vay	42.742.880.923	-	26.465.479.450	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	87.000.000.000	-	128.298.508.600	-
Các khoản phải thu khác	6.258.034.482	-	321.219.937	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>-</b>
Hợp tác đầu tư BĐS	-	-	120.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>279.433.326.180</b>	<b>(24.379.807.534)</b>	<b>448.894.918.595</b>	<b>(24.379.807.534)</b>

## 6. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	59.446.244.412	-	1.427.884.323	-
Hàng hoá	24.068.889	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>59.470.313.301</b>	<b>-</b>	<b>1.427.884.323</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>				
31/12/2024	3.496.190.477	1.180.925.455	45.000.000	4.722.115.932
30/09/2025	3.496.190.477	1.180.925.455	45.000.000	4.722.115.932
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
31/12/2024	3.496.190.477	637.173.664	45.000.000	4.178.364.141
Khấu hao trong năm	-	126.527.724	-	126.527.724
30/09/2025	3.496.190.477	763.701.388	45.000.000	4.304.891.865
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
31/12/2024	-	543.751.791	-	543.751.791
30/09/2025	-	417.224.067	-	417.224.067

## 8. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	31/12/2024
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	93.063.280.847	140.674.788.018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp số 9	10.248.460.002	10.248.460.002
Công ty TNHH MTV Xây dựng Minh Vũ	1.387.199.080	1.703.641.813
Công ty cổ phần Thuận Đức	10.130.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.445.915.244	2.266.245.376
<b>Cộng</b>	<b>121.274.855.173</b>	<b>154.893.135.209</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

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

**Báo cáo tài chính**

Quý III - 2025

30 tháng 09 năm 2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số B 09 - DN****9. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/09/2025	31/12/2024
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	8.398.910.305	12.878.910.305
Công ty CP Tập đoàn Sông Hồng Capital	4.800.000.000	-
Công ty CP đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	1.339.042.391	-
Công ty cổ phần Greenhill village	6.329.267.358	-
Các khách hàng khác	7.350.000.000	8.017.066.273
<b>Cộng</b>	<b>28.217.220.054</b>	<b>20.895.976.578</b>

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

	30/09/2025	31/12/2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.330.295.473	26.733.584.675
Thuế thu nhập cá nhân	80.220.599	32.400.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	867.023.475	1.955.379.145
<b>Cộng</b>	<b>28.277.539.547</b>	<b>28.721.363.820</b>

**11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/09/2025	31/12/2024
Lãi vay phải trả	20.868.291.865	20.942.264.468
Phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	2.593.783.819	6.443.783.819
Các khoản trích trước khác	894.579.905	2.698.492.323
<b>Cộng</b>	<b>24.356.655.589</b>	<b>30.084.540.610</b>

**12. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2025	31/12/2024
Hợp tác kinh doanh Công ty CP Huy Dương Group	1.182.549.155.000	360.000.000.000
Hợp tác kinh doanh Công ty CP tập đoàn BĐS TLG	15.000.000.000	-
Kinh phí công đoàn	56.065.710	46.177.200
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	79.319.690	-
Phải trả khác	784.087.415	5.556.416.182
<b>Cộng</b>	<b>1.198.468.627.815</b>	<b>365.602.593.382</b>



13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2025			31/12/2024		
	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	333.649.854.166	-	(*)	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	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	350.383.300.000	(349.649.663)	(*)	350.383.300.000	(349.649.663)	(*)
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	123.600.000.000	(349.649.663)	(*)	123.600.000.000	(349.649.663)	(*)
+ Công ty CP Huy Dương Group	28.500.000.000	-	(*)	28.500.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần GreenHill Village	198.283.300.000	-	(*)	198.283.300.000	-	(*)
Cộng	684.033.154.166	(349.649.663)		856.023.154.166	(349.649.663)	

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 30/09/2025 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	19%	19%	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%	18.00%	Dịch vụ lưu trú



**14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2024			30/09/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>181.324.149.701</b>	<b>181.324.149.701</b>	<b>1.021.836.966.704</b>	<b>470.417.015.036</b>	<b>732.744.101.369</b>	<b>732.744.101.369</b>
- Ngân hàng TMCP Quân đội	13.623.546.133	13.623.546.133	13.881.066.400	13.623.546.133	13.881.066.400	13.881.066.400
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN	-	-	629.727.000.000	304.525.414.103	325.201.585.897	325.201.585.897
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	117.686.000.000	117.686.000.000	348.994.000.000	96.996.000.000	369.684.000.000	369.684.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	49.894.175.000	49.894.175.000	5.377.879.800	55.272.054.800	-	-
- Công ty cổ phần tập đoàn BĐS TLG	-	-	721.020.504	-	721.020.504	721.020.504
- Vay vốn cá nhân	-	-	23.136.000.000	-	23.136.000.000	23.136.000.000
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>120.428.568</b>	<b>120.428.568</b>	-	-	<b>120.428.568</b>	<b>120.428.568</b>
+ 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>	<b>120.270.964.302</b>	<b>120.270.964.302</b>	-	<b>120.090.321.426</b>	<b>180.642.876</b>	<b>180.642.876</b>
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh trì (v)	270.964.302	270.964.302	-	90.321.426	180.642.876	180.642.876
- Trái phiếu phát hành	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-
<b>Tổng cộng vay và nợ thuế tài chính</b>	<b>301.595.114.003</b>	<b>301.595.114.003</b>	<b>1.021.836.966.704</b>	<b>590.507.366.462</b>	<b>732.924.744.245</b>	<b>732.924.744.245</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**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ	760.043.010.000	71.802.075.624	831.845.085.624
Lãi trong năm trước	-	17.139.549.264	17.139.549.264
Thù lao HĐQT	-	(324.000.000)	(324.000.000)
<b>31/12/2024</b>	<b>760.043.010.000</b>	<b>88.617.624.888</b>	<b>848.660.634.888</b>
<b>31/12/2024</b>			
Đầu kỳ	760.043.010.000	88.617.624.888	848.660.634.888
Lãi trong kỳ	-	15.901.452.462	15.901.452.462
Trả cổ tức	75.999.190.000	(75.999.190.000)	-
<b>30/09/2025</b>	<b>836.042.200.000</b>	<b>28.519.887.350</b>	<b>864.562.087.350</b>

**15.2. CỔ PHIẾU**

	30/09/2025 CP	31/12/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	83.604.220	76.004.301
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	83.604.220	76.004.301
Cổ phiếu phổ thông	83.604.220	76.004.301
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	83.604.220	76.004.301
Cổ phiếu phổ thông	83.604.220	76.004.301
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000



**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**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025</b>	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024</b>
- Doanh thu bán hàng	1.030.541.175.948	692.661.117.705
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	84.446.876.763	166.833.593.648
<b>Cộng</b>	<b>1.114.988.052.711</b>	<b>859.494.711.353</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025</b>	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024</b>
- Giá vốn bán hàng	1.028.115.033.232	685.960.127.053
- Giá vốn xây lắp	71.423.642.413	160.975.221.211
<b>Cộng</b>	<b>1.099.538.675.645</b>	<b>846.935.348.264</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025</b>	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.868.711.407	7.193.715.166
- Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, đầu tư	10.186.800.611	13.993.304.374
- Lãi từ hợp đồng trái phiếu	6.143.346.244	-
- Lãi từ hợp đồng ủy thác	-	1.908.484.932
<b>Cộng</b>	<b>77.198.858.262</b>	<b>23.095.504.472</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025</b>	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024</b>
- Chi phí lãi vay	18.210.951.406	500.952.375
- Chi phí Lãi vay hợp đồng hợp tác đầu tư	54.591.965.518	13.536.657.535
- Chi phí khác	-	6.302.942.663
<b>Cộng</b>	<b>72.802.916.924</b>	<b>20.340.552.573</b>

**5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025</b>	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024</b>
- Chi phí nhân viên vật liệu quản lý, CCDC	1.645.274.336	1.282.552.797
- Chi phí đồ dùng văn phòng	174.883.576	102.114.694
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	134.191.248	130.605.946
- Thuế, phí và lệ phí	697.362.869	7.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	241.719.816	409.201.804
- Chi phí bằng tiền khác	1.138.461.579	1.284.827.601
<b>Cộng</b>	<b>4.031.893.424</b>	<b>3.216.302.842</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**6. THU NHẬP KHÁC**

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024
- Hoàn trích lập dự phòng	139.124.151	2.990.000.000
- Thu nhập từ hợp tác đầu tư bất động sản	4.075.160.287	-
- Thu nhập khác	2.898.379	-
- Trích lập dự phòng phải thu	-	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.217.182.817</b>	<b>3.090.000.000</b>

**7. CHI PHÍ KHÁC**

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024
- Các khoản bị phạt	-	1.324.621.249
- Các khoản chi phí khác	41.849.413	-
<b>Cộng</b>	<b>41.849.413</b>	<b>1.324.621.249</b>

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2025	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/9/2024
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>19.947.700.384</b>	<b>13.863.390.897</b>
Các khoản chi phí không được khấu trừ	241.689.816	7.506.648.868
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.368.219.177
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>20.231.239.613</b>	<b>10.608.335.607</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>4.046.247.922</b>	<b>2.121.667.121</b>
<b>Truy thu thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.046.247.922</b>	<b>2.121.667.121</b>

**9. 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
Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát
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	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2	Ông Nguyễn Huy Quang là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ khí thiết bị Vina2.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

Công ty Cổ phần NBA	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần NBA.
Công ty Cổ phần Greenhill Village	Ông Nguyễn Huy Quang là Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Greenhill Village
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Ông Trịnh Văn Hưng là Phó Tổng giám đốc của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2.
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng	Ông Trịnh Văn Hưng là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	Ông Nguyễn Quang Nguyên là Phó tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2.
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital	Ông Nguyễn Quang Nguyên là Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Capital đến ngày 22/07/2025
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI	Ông Nguyễn Đăng Kiên là Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Thương mại DQI từ ngày 13/6/2025 đến nay.
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)
Công ty CP Đầu tư TM và Xây dựng ND	Công ty này có liên quan đến bà Nguyễn Thị Mai Phương là Chị gái của ông Nguyễn Đăng Kiên (P. TGĐ của MST)
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Công ty đầu tư khác.

**10. GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN**

<b>Giao dịch với Bên liên quan</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Quý III/2025</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	27.667.888.010
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đô Thành	Bán hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	26.663.099.663
<b>Số dư với bên liên quan</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Quý III/2025</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	3.490.630.131
	Phải trả người bán	93.063.280.847
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đô Thành	Người mua trả tiền trước	1.339.042.391
Công ty Cổ phần Huy Dương Group	Trả trước cho người bán	10.794.244.540



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
Số 2 ngõ 159 phố Tây Sơn, Xã Đan Phượng, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Quý III – 2025  
30 tháng 09 năm 2025

**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 III/2025
Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	35.313.888
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc	29.019.903
Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát	17.772.220
<b>Cộng</b>		<b>82.106.011</b>



**Phan Duy Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 10 năm 2025.

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

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