

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**Ngõ 159 phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam**  
**Mã số thuế : 0103983390**

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021**

**Năm 2022**

**MỤC LỤC**

<b>I. Thông tin chung</b>		<b>III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc</b>	
Thông tin khái quát	2	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	16
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	2	Tình hình tài sản	17
Quá trình hình thành và phát triển	3	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	18
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	5	Kế hoạch phát triển trong tương lai	19
Định hướng phát triển	7	<b>IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty</b>	
Các rủi ro	8	Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	19
<b>II. Tình hình hoạt động trong năm</b>		Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BGD Công ty.	20
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	8	Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	20
Tổ chức và nhân sự	9	<b>V. Quản trị Công ty</b>	
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	12	Hội đồng quản trị	21
Tình hình tài chính	13	Ban kiểm soát	24
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	15	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BGD	25
		<b>VI. Báo cáo tài chính</b>	
		Ý kiến kiểm toán	26
		Báo cáo tài chính được kiểm toán	27

**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

HDQT	Hội đồng quản trị	ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
BKS	Ban kiểm soát	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
BGD	Ban Giám đốc	BCTC	Báo cáo tài chính
P.TGD	Phó Tổng giám đốc	TH/KH	Thực hiện/Kế hoạch



## I. THÔNG TIN CHUNG:

### 1. Thông tin khái quát:

Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
Giấy chứng nhận ĐKDN số: **0103983390**  
Vốn điều lệ: **681.406.910.000** đồng  
(Sáu trăm tám mươi một tỷ bốn trăm linh sáu nghìn chín trăm mười nghìn đồng./.)  
Địa chỉ: Ngõ 159 phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: 024 66744305 Fax: 024 35553592  
Website: <http://mmst.vn>  
Mã cổ phiếu: **MST**

### 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

#### Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng nhà, công trình dân dụng, khu công nghiệp và khu đô thị, giao thông các loại...
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, hạ tầng giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, đô thị...
- Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị phục vụ ngành sản xuất vật liệu xây dựng, bán lẻ ô tô con, bán buôn ô tô,...
- Đại lý ký gửi, mua bán hàng hóa,..

**Địa bàn  
kinh doanh**

- Miền Bắc
- Miền Trung
- Tp. Hồ Chí Minh và các vùng lân cận.

**3. Quá trình hình thành và phát triển**

**2009**

- Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 được thành lập theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0103983390 ngày 18/06/2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

**2015 -2017**

- 16/06/2015: Vốn điều lệ tăng từ 10 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng, thông qua hình thức phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:17
- Ngày 24/12/2015, Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành công ty đại chúng.
- Ngày 22/04/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 được chấp thuận niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán MST
- Ngày 10/05/2016, Ngày giao dịch đầu tiên Cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với giá tham chiếu là 11.000 đồng/cổ phiếu



**2018 - 2019**

**2020 - 2021**

- Vốn điều lệ tăng từ 180.000.000.000 đồng lên 205.199.860.000 đồng, thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông năm 2017.
- Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Xây dựng 1.1.6.8 đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư MST.
- Vốn điều lệ tăng từ 205.199.860.000 đồng lên 355.199.860.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ.
  
- Trong năm 2020, Công ty không có biến động về vốn.
- Năm 2021, Vốn điều lệ tăng từ 355.199.860.000 đồng lên 655.199.860.000 đồng thông qua hình thức phát hành chào bán cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; Cuối năm 2021, vốn điều lệ tăng từ 655.199.860.000 đồng lên 681.406.910.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2020.

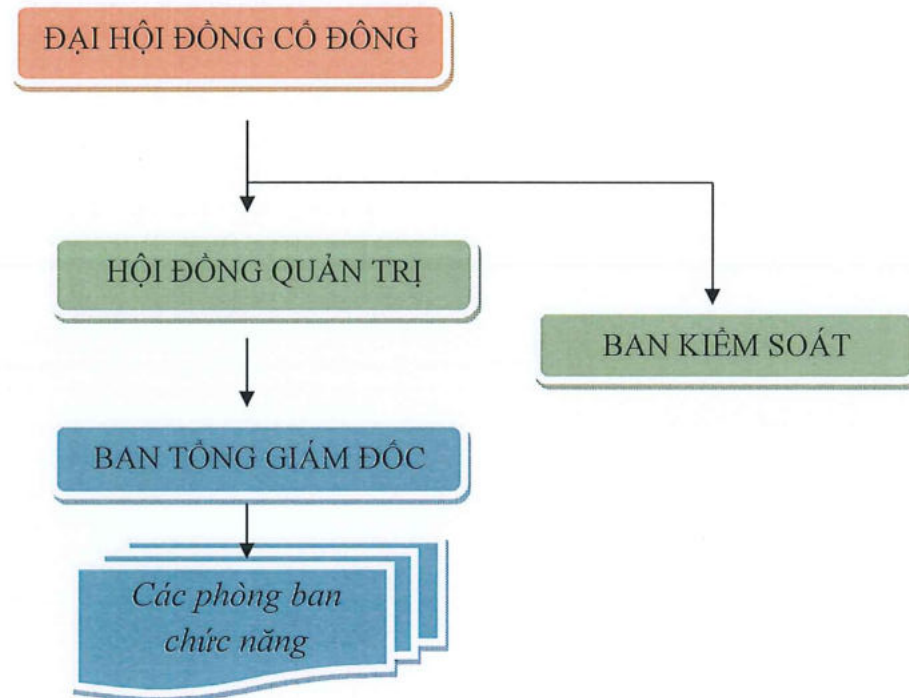
**4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

**a) Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý**

Mô hình quản trị công ty gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Các phòng ban chức năng.

Các phòng ban chức năng gồm:

- Phòng dự án
- Phòng tài chính kế toán
- Phòng tổng hợp
- Phòng kinh doanh
- Phòng kỹ thuật





## b) Các công ty con, công ty liên kết

Công ty con/ Công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (Tỷ lệ quyền biểu quyết)
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và giao thông	48 Nguyễn Phi Khanh, Phường Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng nhà các loại ;</li> <li>- Tư vấn bất động sản;</li> <li>- Kinh doanh Bất động sản...</li> </ul>	66%
Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	Thôn Lam Sơn, X. Thiện Phiến, H. Tiên Lữ, T. Hưng Yên, Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mua bán, phân phối, sản xuất, chế biến, pha chế các sản phẩm dầu thô, xăng dầu, khí đốt, dầu nhờn và các sản phẩm hóa dầu,..</li> </ul>	33,33%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Tầng 2-4 tòa B, KĐT M Kim Văn Kim Lũ, P. Đại Kim, Q. Hoàng Mai, Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;</li> <li>- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ các cấp, cầu cống, thủy lợi, bưu điện, nền móng, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp,...</li> </ul>	31,5%

**5. Định hướng phát triển**

<p><b>Mục tiêu chủ yếu của Công ty</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoạt động đầu tư, M&amp;A là nền tảng cốt lõi trong đó giai đoạn trước mắt là đầu tư các hoạt động kinh doanh bất động sản;</li> <li>- Tập trung đảm bảo lợi ích của cán bộ công nhân viên, cổ đông và xã hội.</li> </ul>
<p><b>Chiến lược phát triển trung và dài hạn</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiếp tục hoàn thiện và thi công các dự án xây dựng hiện tại và tìm kiếm thêm các công trình lớn khác.</li> <li>- Liên doanh, liên kết với các đối tác cùng ngành để có thể tham gia các gói thầu lớn có khối lượng thi công và yêu cầu kỹ thuật cao.</li> <li>- Tìm kiếm các thương vụ thương mại tốt để gia tăng doanh thu lợi nhuận.</li> <li>- Đồng thời trong quá trình phát triển kinh doanh, công ty cũng sẽ thực hiện những hoạt động vì cộng đồng, chung tay bảo vệ môi trường .... Và các chương trình đãi ngộ cho người lao động, đảm bảo mục tiêu xã hội và cộng đồng đã đặt ra.</li> <li>- Tiếp tục triển khai các dự án đầu tư hiện tại và tìm kiếm quỹ đất sạch trong kế hoạch trung hạn và dài hạn.</li> <li>- Đẩy mạnh các lĩnh vực mới mà công ty và ban lãnh đạo có lợi thế như: Tư vấn dự án, tư vấn quản lý xây dựng, kinh doanh dịch vụ, kinh doanh bất động sản... nhằm đem lại lợi nhuận chắc chắn và hiệu quả.</li> <li>- Công ty dự kiến triển khai các hợp đồng sẵn có và đẩy mạnh mảng tư vấn đầu tư, xây dựng với tiêu chí sẽ tham gia tổng thầu hoặc góp vốn đầu tư vào chính những dự án đã tư vấn và đánh giá khả thi.</li> </ul>



**Các mục tiêu phát triển bền vững**

- Trong năm 2022-2023, Công ty tiếp tục tham gia vào một số dự án lớn có tính khả thi cao để trở thành chủ đầu tư hoặc tổng thầu, tăng lợi nhuận và vị thế công ty.
- Dự kiến năm 2022 Công ty sẽ trả cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 25%

**6. Các rủi ro**

Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty bao gồm: rủi ro về tài chính như hạn chế vốn tín dụng cho hoạt động bất động sản, nguồn vốn đầu tư nước ngoài sụt giảm do chiến tranh thương mại...; rủi ro về thị trường như việc sụt giảm nhu cầu đầu tư dẫn đến sụt giảm sản lượng xây dựng, tư vấn... bằng năng lực nội tại cũng như bằng những hợp đồng đã ký kết và với việc liên kết với các đối tác chiến lược mạnh, trong ngắn hạn 1-2 năm tới công ty tự tin giảm thiểu các rủi ro trên.

**II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:**

**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch (KH) năm 2021	Thực hiện (TH) năm 2021	TH so với KH năm 2020 (%)
1	Tổng doanh thu	đồng	1.100.000.000.000	465.276.910.442	42,3%
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	đồng	120.000.000.000	86.041.953.309	72%
3	Chi phí thuế TNDN	đồng	24.000.000.000	9.833.661.965	41%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	đồng	96.000.000.000	76.900.698.314	80,1%

5	Vốn điều lệ	đồng	655.199.860.000	681.406.910.000	104%
6	Cổ tức dự kiến chia	%	15	6	40%

*(Nguồn số liệu: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2021)*

- Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận sau thuế:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm: Năm 2021 là năm hoạt động tốt của MST, công ty đã có nhiều cơ cấu về danh mục tài sản, có các dự án phát triển tốt. Doanh thu lợi nhuận cao do Công ty đã nghiệm thu, quyết toán được một số công trình xây dựng với giá trị lớn và trúng một số gói thầu lớn.

**2. Tổ chức và nhân sự:**

a) Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Ghi chú
1	Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch HĐQT	2.359.260	Bổ nhiệm 28/12/2020
2	Phùng Xuân Nam	Phó Chủ tịch HĐQT	0	Bổ nhiệm 19/01/2021
4	Phan Duy Dũng	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	0	Bổ nhiệm 13/05/2020
5	Trần Trung Khìn	Phó Tổng Giám đốc	0	Bổ nhiệm 24/03/2021
6	Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	0	Bổ nhiệm 24/06/2021
7	Trần Quang Thọ	Phó Tổng Giám đốc	0	Miễn nhiệm 21/06/2021
8	Nguyễn Đăng Kiên	Kế toán trưởng	0	Bổ nhiệm 30/08/2021

HÀ NỘI PHƯƠNG



**Cụ thể:**

❖ **Ông Nguyễn Huy Quang – Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025**

Trình độ: Cử nhân tài chính

Quá trình công tác: Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 28/12/2020, đồng thời là Người đại diện theo pháp luật thứ 1 điều hành hoạt động doanh nghiệp kể từ ngày 26/01/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 2.359.260 cổ phiếu, tương ứng 3,46 % vốn điều lệ.

❖ **Ông Phùng Xuân Nam: Phó chủ tịch HĐQT**

Trình độ: Đại học

Quá trình công tác: Là Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 19/01/2021, đồng thời là Người đại diện theo pháp luật thứ 2 điều hành hoạt động doanh nghiệp kể từ ngày 26/01/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0 % vốn điều lệ.

❖ **Ông Phan Duy Dũng: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Trình độ: Kỹ sư cầu đường

Quá trình công tác: Từng là cán bộ kỹ thuật điều hành dự án của nhiều công ty xây dựng, giữ chức vụ Tổng giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư MST từ 13/6/2020 tới nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

❖ **Ông Trần Trung Khìn: Phó Tổng giám đốc**

Trình độ: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác: Từng là Kế toán trưởng, Giám đốc của nhiều công ty xây dựng, giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư MST từ 21/6/2021 tới nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

❖ **Ông Trịnh Văn Hưng: Phó Tổng giám đốc**

Trình độ: Kỹ sư Kinh tế

Quá trình công tác: Từng thuộc Ban điều hành của công ty xây dựng, giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư MST từ 24/6/2021 tới nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

❖ **Ông Trần Quang Thọ: Phó Tổng giám đốc thường trực**

Trình độ: Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ quản trị kinh doanh quốc tế(EMBA)

Quá trình công tác: Đã từng nằm trong ban điều hành của nhiều công ty và giữ chức Phó tổng giám đốc thường trực của Công ty Cổ phần Đầu tư MST từ ngày 17/12/2018 đến ngày 21/6/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

❖ **Ông Nguyễn Đăng Kiên: Kế toán trưởng**

Trình độ: Cử nhân kế toán

Quá trình công tác: Đã từng làm chuyên viên cấp cao bộ phận kiểm toán của nhiều Công ty và đang làm Kế toán trưởng của Công ty CP Đầu tư MST từ ngày 30/08/2021 đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

b) Trong năm 2021, Ban điều hành Công ty có sự thay đổi, cụ thể:

- Ngày 28/12/2020, Ông Nguyễn Huy Quang được bầu làm Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025 và được bổ nhiệm làm Người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 26/01/2021.
- Ngày 19/01/2021, Ông Phùng Xuân Nam được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 và được bổ nhiệm làm Người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 26/01/2021.
- Ngày 24/03/2021, Ông Trần Trung Khìn được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty;
- Ngày 21/06/2021, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực đối với Ông Trần Quang Thọ;



- Ngày 24/06/2021, Ông Trịnh Văn Hưng được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty;

c) Cán bộ, nhân viên :

<b>Thống kê cán bộ, nhân viên</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cán bộ quản lý: 8</li><li>• Nhân viên nghiệp vụ: 24</li><li>• Tổng số: 32</li></ul>
<b>Chính sách đối với người lao động</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong Hợp đồng lao động, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ công nhân viên.</li><li>• Định kỳ hàng năm, Công ty tổ chức tham quan, du lịch, dã ngoại, teambuilding. Công ty đã xây dựng Quỹ khen thưởng, phúc lợi để thăm hỏi, động viên người lao động một cách kịp thời khi gặp khó khăn trong cuộc sống.</li><li>• Ngoài tiền lương, người lao động trong Công ty còn được hưởng chế độ khen thưởng tùy theo thành tích đạt được và các khoản thưởng nhân các dịp lễ, tết.</li></ul>

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:**

a) Các khoản đầu tư lớn

Năm 2021, Công ty đã thu được kết quả kinh doanh rất tốt từ lợi nhuận được chia của các hợp đồng hợp tác kinh doanh những năm trước thể hiện trên khoản mục Doanh thu tài chính. Bên cạnh đó, việc đầu tư vào các Công ty con, công ty liên danh, liên kết cũng mang lại kết quả kinh doanh khả quan với khoản lợi nhuận hợp nhất về là 39.400.875.363 đồng góp phần làm tổng LNST hợp nhất của Công ty tăng mạnh và đạt 76.900.698.314 đồng. Điều đó thể hiện những hướng đi đúng đắn đối với các khoản đầu tư dài hạn.

b) Công ty Liên kết:

- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Hưng Yên;
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2;

c) Công ty con:

- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông (Trainco).

**4. Tình hình tài chính:**

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.578.937.915.811	1.774.003.517.126	12%
Doanh thu thuần	344.246.583.091	465.276.910.442	35%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	32.034.490.610	86.056.465.526	169%
Lợi nhuận khác	(653.250.248)	(14.512.217)	-98%
Lợi nhuận trước thuế	31.381.240.362	86.041.953.309	174%
Lợi nhuận sau thuế	27.503.875.723	76.900.698.314	180%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	6%	

(Nguồn số liệu: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2021)



b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,94	1,11	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,83	1,06	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,68	0,53	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,09	1,12	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	2,83	7,66	
+ Vòng quay tổng tài sản			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,22	0,26	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,08	0,17	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,05	0,09	

+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,09	0,19	

*(Nguồn số liệu: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2021)*

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 68.140.691 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: Là cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 38.140.691 cổ phần.

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu: 30.000.000 cổ phần (*Hạn chế chuyển nhượng đến hết ngày 18/04/2022*)

b) Cơ cấu cổ đông (Thời điểm tại ngày chốt danh sách để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 ngày 28/03/2022):

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông
<b>1</b>	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)</b>	<b>9.856.904</b>	<b>14,5</b>	<b>2</b>
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	9.856.905	14,5	2
<b>2</b>	<b>Cổ đông nhỏ (Số lượng cp sở hữu &lt; 5%)</b>	<b>58.283.787</b>	<b>85,5</b>	<b>4.199</b>
	Tổ chức	730.037	1,07	13
	Cá nhân	57.553.750	84,4	4.186



<b>3</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>68.099.367</b>	<b>99,94</b>	<b>4.189</b>
	Tổ chức	723.976	1,06	10
	Cá nhân	67.375.388	98,88	4.179
<b>4</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>41.324</b>	<b>0,06</b>	<b>12</b>
	Tổ chức	6.058	0,01	3
	Cá nhân	35.266	0,05	9
<b>5</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>68.140.691</b>	<b>100</b>	<b>4.201</b>

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	355.199.860.000	681.406.910.000	91,84%

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2021, Công ty không thực hiện giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ. Hiện số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

e) Các chứng khoán khác: Không có

### **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

#### **1.Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Kết quả hoạt động SXKD năm 2021 đã hoàn thành 90% kế hoạch đã được HĐQT giao phó trong hoàn cảnh gần nửa năm đối phó với ảnh hưởng của dịch Covid-19, Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể cán bộ công nhân viên đã đồng lòng vượt khó, làm việc tập trung dù trực tuyến hay trực tiếp, sắp xếp hoàn thành khối lượng công việc lớn trong hoàn cảnh giãn cách xã hội. Với việc dịch bệnh đang từng bước được khống chế trong năm 2022, ban lãnh đạo cùng toàn thể công ty sẽ cố gắng phấn đấu hơn nữa để thực hiện tốt hơn các nhiệm vụ tiếp theo.

Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo xây dựng, hoàn thành và ban hành các Quy định, Quy trình hoạt động, Quy chế liên quan tới người lao động ... nhằm từng bước ổn định và phát triển bộ máy nhân sự đạt hiệu quả cao và đáp ứng tốt Kế hoạch SXKD do HĐQT giao phó.

## **2. Tình hình tài sản:**

a) Tình hình tài sản: Tổng tài sản theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã tăng từ 1.578.937.915.811 đồng tại ngày 31/12/2020 lên 1.774.003.517.126 đồng tại ngày 31/12/2021 trong đó tăng đều cả tài sản ngắn hạn và dài hạn. Việc tăng tài sản Ngắn hạn cho thấy hoạt động kinh doanh hiện tại đang tăng trưởng, các công trình, dự án đã đến giai đoạn nghiệp thu và thu tiền. Bên cạnh đó trong năm 2021 Công ty trúng thầu nhiều dự án lớn tạo công ăn việc làm cho NLD. Với khoản lợi nhuận tốt từ ngắn hạn, công ty đã đầu tư gia tăng quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần hạ tầng Đô thị và Giao thông lên 66% và đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 với tỷ lệ sở hữu là 31.5%. Chất lượng từ các khoản đầu tư tài chính dài hạn cùng với các tài sản dài hạn khác đảm bảo nguồn tài chính bền vững trong tương lai của doanh nghiệp.

b) Tình hình nợ phải trả: Nợ phải trả trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty giảm so với năm trước trong đó tăng một phần chỉ tiêu phải trả người bán khi công trình được nghiệm thu. Các khoản này sẽ tương ứng với giá trị thu được từ khách hàng trong ngắn hạn. Vay và nợ thuê tài chính trong năm giảm cho thấy Công ty đã hoạt động tốt, có dòng tiền giảm được nợ vay. Với hoạt động kinh doanh tốt, ổn định và triển vọng thì việc đánh giá tốt của các tổ chức tín dụng sẽ là nguồn lực tạo đà cho sự phát triển của Công ty. Vốn chủ sở hữu trên báo cáo hợp nhất cũng tăng mạnh. Việc hợp nhất Công ty con thể hiện Quy mô của Công ty CP Đầu tư MST ngày càng lớn phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn khi tập trung vào các khoản mục đầu tư có triển vọng và lợi thế để gia tăng lợi nhuận trong tương lai nhưng vẫn luôn đảm bảo quản lý rủi ro và khả năng quản lý tài sản tốt cũng như tỷ lệ các khoản nợ phải trả trong phạm vi kiểm soát.



**3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý :**

Cơ cấu tổ chức bộ máy có vai trò quan trọng trong hoạt động của Công ty, có vai trò quan trọng quyết định, định hướng điều hành hoạt động của Công ty nhằm giúp tổ chức hoạt động hiệu quả để hoàn thành các mục tiêu, chiến lược đã đặt ra. Để đạt được kết quả tốt, HĐQT và Ban TGDĐ đã có định hướng đúng trong chiến lược SXKD cũng như không ngừng cải tiến hệ thống quản lý, cơ cấu tổ chức, chính sách phù hợp với từng thời kỳ phát triển của Công ty. Cụ thể:

- Tập trung xây dựng mô hình quản lý trực tuyến chức năng, tinh gọn nhẹ cơ cấu quản lý, linh hoạt, phát huy lợi thế của mình, chỉ huy thống nhất và đã có các Quyết định kịp thời, chính xác để thực hiện các mục tiêu, chiến lược do HĐQT giao phó.

Trong năm, Công ty đã tổ chức tìm kiếm, lựa chọn thêm các vị trí nhân sự có kinh nghiệm, năng lực đáp ứng nhu cầu SXKD; đã xây dựng và ban hành Nội quy lao động, hệ thống Bản mô tả công việc quy định rõ ràng, yêu cầu thực hiện nhiệm vụ tới từng chức danh, vị trí người lao động. Ngoài ra Ban Giám đốc còn thường xuyên tổ chức các cuộc họp bao gồm các Trưởng phòng, bộ phận và các cá nhân có liên quan cùng tham gia, giải quyết các vấn đề chung, vấn đề phát sinh luôn được xử lý kịp thời.

*Phương hướng chính:*

+ Chuyên tinh: hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý có trình độ chuyên môn cao, năng lực thực sự.

+ Gọn nhẹ: xây dựng bộ máy gọn nhẹ, không chồng chéo mà vẫn thực hiện được yêu cầu công việc. Thực tế trong năm 2021, Ban Giám đốc với chỉ ba nhân sự (01 Tổng Giám đốc, 02 Phó TGDĐ) vẫn đáp ứng được đầy đủ, kịp thời khối lượng công việc về quản lý, điều hành và thực hiện tốt các công việc do HĐQT giao.

+ Hiệu quả: bộ máy cơ cấu được hoàn thiện hoạt động có hiệu quả đảm bảo mục tiêu của tổ chức với chi phí hợp lý nhất.

- Tích cực tìm kiếm nguồn công việc để đảm bảo hoàn thành kế hoạch doanh thu chung của Công ty. Điều này tạo thế chủ động trong công việc của mỗi Phòng ban, bộ phận, mỗi vị trí công tác.

- Thúc đẩy Bộ phận Thương mại để tập trung sâu hơn vào mảng thương mại, tổ chức tìm kiếm, đa dạng hóa chủng loại hàng hóa và từng bước xác định sản phẩm lõi, sản phẩm chiến lược với chi phí cạnh tranh, là cơ sở để kiểm soát chi phí, tạo đà đẩy mạnh doanh thu từ lĩnh vực này. Kinh nghiệm từ việc khai triển các dự án thương mại giai đoạn này là tiền đề để MST tiếp cận và chuẩn bị cho các dự án thương mại, phát triển bền vững mảng thương mại trong tương lai.

- Chuyên sâu hóa Bộ phận kỹ thuật – thi công xây lắp: xây dựng và phát triển thêm nguồn nhân lực mới với mục đích giúp lực lượng thi công xây lắp phát triển nguồn nhân lực ổn định và bền vững, đảm bảo được các kế hoạch chung của Công ty đã đề ra.



Bên cạnh đó, Công ty con cùng các công liên danh đã và đang thực hiện gói thầu hồ hợp: Thi công xây dựng, cung cấp, lắp đặt thiết bị toàn bộ công trình và chi phí hạng mục chung; Công trình Cải tạo, nâng cấp Cơ sở làm việc Công an huyện Cư M'Gar thuộc Công an tỉnh Đắk Lắk với giá trị thi công 68.650.333.283 đồng; Thi công dựng lắp đặt hoàn thiện vỉa hè đường Nguyễn Du với tổng giá trị thi công 39.265.907.145 đồng; Xây dựng Nhà trung tâm, nhà ở doanh trại, nhà sách công vụ, nhà làm việc tiếp dân, nhà luyện tập võ thuật và thể dục thể thao, bể bơi, nhà thường trực, cổng, tường rào, nhà chứa rác, cầu tàu phục vụ tuần tra trên sông, các hạng mục ngoài nhà thuộc dự án Xây dựng Trung tâm chỉ huy Công an tỉnh Đồng Nai giá trị thi công 424.540.121.000 đồng.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai :**

- Tiến hành đánh giá lại danh mục đầu tư, tham gia ý kiến với các đơn vị cùng đầu tư và đề nghị thu cổ tức căn cứ theo các cam kết và hoạt động cụ thể.
- Hợp tác với một số đối tác lớn và có kinh nghiệm để nhận về những hợp đồng có giá trị lớn và tỷ suất lợi nhuận tốt.
  - + Có thể M&A hoặc góp vốn đầu tư vào một số doanh nghiệp, dự án tốt để mở rộng thị trường, tham gia mảng tái cấu trúc doanh nghiệp.
  - + Tham gia vào một số dự án lớn tính khả thi cao để trở thành chủ đầu tư hoặc tổng thầu, tăng lợi nhuận, hình ảnh và vị thế công ty.
  - + Đồng thời trong quá trình phát triển kinh doanh, công ty cũng sẽ thực hiện những hoạt động vì cộng đồng, chung tay bảo vệ môi trường... Và các chương trình đãi ngộ cho người lao động, đảm bảo mục tiêu xã hội và cộng đồng đã đặt ra.

### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội**

- Năm 2021, HĐQT đã trực tiếp chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành và các bộ phận quản lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh, huy động quản lý nguồn vốn, duy trì và từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua.

- Về môi trường và xã hội công ty cũng có các hoạt động tích cực phát động bảo vệ môi trường và ý thức xã hội.



Nhìn chung về cơ bản Hội đồng Quản trị đánh giá hoạt động Công ty là ổn định, tạo tiền đề cho các năm sắp tới.

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty**

Trong năm 2021, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn thành kế hoạch kinh doanh được ĐHĐCĐ giao phó. Hội đồng Quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực và có tinh thần trách nhiệm, sẽ cố gắng tiếp tục phát huy để thực hiện các nhiệm vụ tiếp theo.

## **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

Năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty có kế hoạch tiếp tục tăng cường sát sao hoạt động kinh doanh của Công ty để đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch năm, định hướng các hoạt động hợp tác, liên kết theo chiến lược trung và dài hạn đã đặt ra. Tăng cường tính minh bạch với cổ đông và các đối tác có liên quan.

- Thực hiện theo đúng các chỉ đạo của Đại hội đồng Cổ đông;
- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào các dự án, liên kết chặt chẽ với các công ty liên kết, liên doanh, mở rộng đa dạng hóa hình thức đầu tư;
- Hội đồng Quản trị định hướng các mảng kinh doanh thời gian sắp tới vẫn tiếp tục đi theo 3 mũi chiến lược:
  - + Tham gia các dự án đầu tư công: điển hình như thi công xây dựng các dự án an ninh quốc phòng mà công ty đã và đang thực hiện;
  - + Đầu tư, xây dựng một số dự án bất động sản với quỹ đất sẵn có của công ty hoặc đối tác chiến lược như dự án Vĩnh Lộc A giai đoạn 2, dự án đầu tư tại xã Thanh Xuân – Nội Bài; dự án I-Tower tại Quy Nhơn,... phối hợp với công tác phát triển dự án để gây dựng quỹ đất mới;
  - + Tích cực đẩy mạnh công tác M&A, đấu giá để tìm kiếm nguồn dự án có thể triển khai ngay, pháp lý sạch; tham gia trong các mảng cơ cấu doanh nghiệp để thực hiện các gói thầu xây dựng và tích lũy quỹ đất với chi phí hợp lý, tiến độ pháp lý nhanh gọn.
- Trong năm 2022, Công ty tiếp tục đẩy mạnh tuyển dụng, đào tạo nhân sự chất lượng cao, chuẩn hóa quy trình hoạt động nhằm đạt năng suất hoạt động cao nhất, định hướng các phòng ban hoạt động theo mô hình holdings nhằm chuẩn bị cho các dự án Công ty là chủ đầu tư/liên danh/tổng thầu sắp tới

**V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:****1. Hội đồng quản trị:**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Thành viên không điều hành	Thành viên điều hành	Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại Công ty khác
1	Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch	2.359.260	3,46		x	3
2	Phùng Xuân Nam	Phó Chủ tịch	0	0		x	1
3	Phan Duy Dũng	Thành viên	0	0		x	0
4	Hoàng Văn Minh	Thành viên	59.280	0,09	x		0
5	Ngô Việt Hậu	Thành viên	0	0	x		1

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty đã tiến hành 24 cuộc họp. Các cuộc họp thành công tốt đẹp với những nội dung chính được thể hiện tóm tắt thông qua bảng tổng kết sau:



STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2021/NQ-HĐQT	19/01/2021	Nghị quyết HĐQT về việc bầu Phó chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026;
02	01A/2021/NQ-HĐQT	20/01/2021	Nghị quyết HĐQT về việc cử người đại diện phần vốn góp của Xăng dầu Hưng Yên;
03	02/2021/NQ-HĐQT	21/01/2021	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
04	03/2021/NQ-HĐQT	26/01/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp;
05	04/2021/NQ-HĐQT	20/02/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
06	05/2021/NQ-HĐQT	05/03/2021	Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên;
07	06/2021/NQ-HĐQT	12/03/2021	Nghị quyết về việc vay vốn tín dụng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong;
08	07/2021/NQ-HĐQT	24/03/2021	Nghị quyết HĐQT về việc bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với ông Trần Trung Khin;
09	08/2021/NQ-HĐQT	26/04/2021	Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và thực hiện thủ tục sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty;
10	09/2021/NQ-HĐQT	18/05/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua chủ trương hợp tác đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE với công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên;

11	10/2021/NQ-HĐQT	19/05/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021;
12	10A/2021/NQ-HĐQT	20/5/2021	Nghị quyết HĐQT về việc vay vốn, cấp bảo lãnh, L/C, sử dụng dịch vụ ngân hàng;
13	11/2021/NQ-HĐQT	03/06/2021	Nghị quyết HĐQT về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2021 và Báo cáo tài chính năm 2021;
14	12/2021/NQ-HĐQT	21/06/2021	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc thường trực đối với ông Trần Quang Thọ;
15	13/2021/NQ-HĐQT	24/06/2021	Nghị quyết HĐQT về việc bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với ông Trịnh Văn Hưng;
16	14/2021/NQ-HĐQT	26/06/2021	Nghị quyết HĐQT về việc tiếp tục đầu tư vào Trainco;
17	15/2021/NQ-HĐQT	28/06/2021	Nghị quyết HĐQT về việc mở tài khoản chứng khoán tại Công ty CP Chứng khoán Phú Hưng;
18	16/2021/NQ-HĐQT	16/07/2021	Nghị quyết HĐQT về việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Đấu giá khu đất tại huyện Đức Hòa, Long An
19	17/2021/NQ-HĐQT	24/08/2021	Nghị quyết HĐQT về việc đầu tư mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2;
20	18/2021/NQ-HĐQT	30/08/2021	Nghị quyết HĐQT về việc Miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng;
21	18A/2021/NQ-HĐQT	13/09/2021	Nghị quyết HĐQT về việc Mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng;



22	19/2021/NQ-HĐQT	11/10/2021	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức;
23	20/2021/NQ-HĐQT	08/11/2021	Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền và bằng cổ phiếu;
24	21/2021/NQ-HĐQT	23/12/2021	Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và thực hiện thủ tục sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập :

Thực hiện chức trách nhiệm vụ được phân công với tinh thần trách nhiệm cao, đóng góp tích cực cùng với Hội đồng quản trị ban hành những chủ trương Nghị quyết xác thực từng tình hình cụ thể, đồng thời phối hợp thực thi các Nghị quyết hoàn thành nhiệm vụ,...

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị : Công ty chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

**2. Ban kiểm soát:**

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ trong BKS	Tỷ lệ sở hữu CP (%)
1	Bà Phan Thị Làn	Trưởng BKS	0
2	Ông Tống Thế Thuận	Thành viên BKS	0
3	Ông Bùi Anh Dũng	Thành viên BKS	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo Quy chế hoạt động và Điều lệ Công ty, trong năm 2021 Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Trong năm Ban Kiểm soát đã tổ chức 2 cuộc họp để thông báo tình hình hoạt động kinh doanh Công ty và đánh giá triển khai công việc trong kỳ. Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán, báo cáo tài chính; Giám sát việc chấp hành các văn bản chính sách của nhà nước; quy trình, quy chế và các quy định nội bộ của Công ty. Giám sát việc ban hành, sửa đổi, bổ sung quy trình quy chế của Công ty. Phân tích, đánh giá hoạt động kinh doanh; trên cơ sở đó, đưa ra các biện pháp chấn chỉnh, khắc phục sai phạm, hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Chỉ đạo bộ phận kiểm tra kiểm soát nội bộ thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động nghiệp vụ tại Công ty.
  - Hàng quý, Ban Kiểm soát cùng với Ban nghiệm thu nội bộ đã kiểm tra toàn diện hoạt động của các đơn vị trực thuộc, phát hiện kịp thời các sai sót trong việc triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đưa ra các biện pháp chấn chỉnh phù hợp để đảm bảo đúng quy định của nhà nước, của công ty.
  - Tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc. Đóng góp ý kiến với Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu kinh doanh của Công ty.
  - Giám sát công tác quản lý và điều hành của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc: các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2021, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông.
  - Tham gia soát xét báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính năm 2021 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội kiểm toán. Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến nhận xét và đánh giá về hoạt động và tài chính báo cáo năm 2021 của Công ty.
- ❖ **Tự đánh giá chất lượng hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021: Hoàn thành nhiệm vụ.**

**3. Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát:**

- a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:
- Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS tuân thủ theo quy định của Công ty về chế độ thù lao đối với các thành viên HĐQT và thành viên BKS, được ĐHĐCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.



- Tổng thù lao cho Chủ tịch, Phó chủ tịch và các thành viên HĐQT năm 2021 dự kiến là: 324.000.000 đồng. Năm 2021 Công ty chi trả thù lao cho Chủ tịch, Phó chủ tịch và các thành viên HĐQT cho năm 2019, 2020 là 648.000.000 đồng.
  - Tổng thù lao cho BKS năm 2021 là: 0 đồng.
  - Tổng lương, thưởng Tổng Giám đốc theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động trong năm 2021 là: 197.588.988 đồng.
- b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không phát sinh
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Có phát sinh  
Giao dịch giữa Công ty CP Đầu tư MST với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 thông qua việc Vina2 là nhà thầu chính thi công xây lắp các hạng mục công trình I – Tower Quy Nhơn.
- d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty chấp hành tương đối tốt pháp luật, điều lệ, các Nghị quyết, các quy định, quy chế Quản trị trong việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, sử dụng vốn và tài sản và trong các lĩnh vực hoạt động khác của Công ty.

## **VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **1. Ý kiến của kiểm toán:**

#### **❖ Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.



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 kiểm toán viên :**

Theo ý kiến của Chúng tôi Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, 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 hợp nhất.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:** (Đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phan Duy Dũng*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 35

10  
C  
C  
Đ  
T  
NH



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty trong năm và cho đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch	
Ông Phùng Xuân Nam	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm 19/01/2021)
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên	
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Bình	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/04/2021)
Ông Ngô Việt Hậu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/04/2021)

**Ban Giám đốc**

Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trung Khìn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 24/03/2021)
Ông Trần Quang Thọ	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 21/06/2021)
Ông Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 24/06/2021)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Phan Duy Dũng**

**Tổng Giám đốc**

Ngày 22 tháng 03 năm 2022



Số: 17303/2022/BCTC-KTV/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Công ty Cổ phần Đầu tư MST**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22/03/2022, từ trang 04 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 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 hợp nhất.



Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2022

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn  
Đất Việt tại Hà Nội



**ĐỖ THỊ THU HUYỀN** - Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2991-2020-037-1



**TRẦN THỊ THANH TÚ** - Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3372-2020-037-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.038.054.597.727</b>	<b>996.690.723.567</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>27.952.161.919</b>	<b>6.534.730.372</b>
1. Tiền	111		13.952.161.919	6.534.730.372
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>956.002.087.683</b>	<b>876.936.213.871</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	9.522.838.395	253.230.654.083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	505.916.398.422	555.962.985.519
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	35.300.000.000	6.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	405.431.914.836	61.242.574.269
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(169.063.970)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>52.594.376.437</b>	<b>111.543.175.891</b>
1. Hàng tồn kho	141		52.594.376.437	111.543.175.891
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.505.971.688</b>	<b>1.676.603.433</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	170.898.872	55.196.428
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.335.072.816	1.620.411.509
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.12	-	995.496
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>735.948.919.399</b>	<b>582.247.192.244</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>286.622.445.344</b>	<b>402.477.576.094</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	286.622.445.344	402.579.014.476
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	(101.438.382)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.006.839.945</b>	<b>6.092.143.948</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	13.006.839.945	6.092.143.948
- Nguyên giá	222		19.996.446.841	11.912.217.750
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.989.606.896)	(5.820.073.802)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.106.068.000</b>	<b>3.106.068.000</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.106.068.000	3.106.068.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.9</b>	<b>372.850.419.623</b>	<b>103.999.690.094</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		372.850.419.623	99.799.690.094
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	4.200.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>60.363.146.487</b>	<b>66.571.714.108</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.508.999.459	123.483.593
5. Lợi thế thương mại	269		58.854.147.028	66.448.230.515
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.774.003.517.126</b>	<b>1.578.937.915.811</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 01-DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>936.392.718.076</b>	<b>1.067.182.788.695</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>933.318.778.328</b>	<b>1.064.421.060.405</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	245.487.273.390	213.334.265.644
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	228.094.705.450	101.218.551.471
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	15.036.330.039	4.184.968.718
4. Phải trả người lao động	314		523.580.435	700.898.017
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	6.694.679.379	3.371.960.972
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	127.135.179.492	39.295.272.711
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10a	310.347.030.143	702.315.142.872
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.073.939.748</b>	<b>2.761.728.290</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10b	3.065.666.026	2.061.047.598
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		8.273.722	700.680.692
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>837.610.799.050</b>	<b>511.755.127.116</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>837.610.799.050</b>	<b>511.755.127.116</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		681.406.910.000	355.199.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		681.406.910.000	355.199.860.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		80.289.131.591	47.994.847.532
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.975.552.657	21.099.516.186
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		76.313.578.934	26.895.331.346
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		75.914.757.459	108.560.419.584
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.774.003.517.126</b>	<b>1.578.937.915.811</b>



Phan Duy Dũng  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 22 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Đăng Kiên  
 Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hảo  
 Người lập biểu



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 02-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		465.276.910.442	344.246.583.091
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	465.276.910.442	344.246.583.091
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	403.058.020.763	315.191.490.518
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		62.218.889.679	29.055.092.573
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	91.700.215.226	4.231.123.923
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	86.102.520.406	6.361.477.565
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		84.538.613.763	2.094.858.131
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		39.400.875.363	20.564.481.674
9. Chi phí bán hàng	25		-	66.000.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	21.160.994.336	15.388.729.995
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		86.056.465.526	32.034.490.610
12. Thu nhập khác	31		193.000.255	-
13. Chi phí khác	32	VI.6	207.512.472	653.250.248
14. Lợi nhuận khác	40		(14.512.217)	(653.250.248)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		86.041.953.309	31.381.240.362
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	9.833.661.965	4.199.949.774
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(692.406.970)	(322.585.135)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		76.900.698.314	27.503.875.723
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		76.313.578.934	26.895.331.346
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		587.119.380	608.544.377
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1.288	757



**Phan Duy Dũng**  
Tổng Giám đốc  
Ngày 22 tháng 03 năm 2022

**Nguyễn Đăng Kiên**  
Kế toán trưởng

**Hoàng Thị Hào**  
Người lập biểu



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 03-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		86.041.953.309	31.381.240.362
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9.263.616.581	8.799.295.095
- Các khoản dự phòng	03		67.625.588	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(131.101.090.589)	(20.613.071.925)
- Chi phí lãi vay	06		85.379.874.038	2.094.858.131
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		49.651.978.927	21.662.321.663
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.699.627.643	(728.974.964.214)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		58.948.799.454	(23.523.592.194)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		213.533.615.573	29.043.768.521
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.501.218.310)	188.036.986
- Tiền lãi vay đã trả	14		(80.380.153.563)	(399.899.227)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.099.167.361)	(1.893.581.716)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>250.853.482.363</b>	<b>(703.897.910.181)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.584.229.091)	(4.288.300.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		125.500.000.000	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(96.700.000.000)	7.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(234.099.854.166)	8.257.902.173
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.858.553.122	2.777.405.340
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(126.025.530.135)</b>	<b>4.047.007.513</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		300.000.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		342.620.517.452	706.124.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(733.584.011.753)	(3.577.809.530)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.447.026.380)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(103.410.520.681)</b>	<b>702.546.190.470</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>21.417.431.547</b>	<b>2.695.287.802</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.534.730.372	3.839.442.570
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	27.952.161.919	6.534.730.372



Phan Duy Dũng  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Đăng Kiên  
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hảo  
Người lập biểu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Công ty mẹ**

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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/06/2009, thay đổi lần thứ 26 ngày 07 tháng 11 năm 2022.

- **Vốn điều lệ :** 681.406.910.000 VND
- + Số cổ phiếu: 68.140.691 cổ phiếu
- + Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu

- **Trụ sở hoạt động:** Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam

- **Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ.

- **Ngành nghề kinh doanh chính**

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).

- **Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**2. Công ty con được hợp nhất**

**Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông**

\* Địa chỉ: 48 Nguyễn Phi Khanh, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 66,00%

\* Quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 66,00%

**3. Công ty liên kết được hợp nhất**

**Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên**

\* Địa chỉ: Thôn Lam Sơn, Xã Thiệp Phiến, Huyện Tiên Lữ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 33,33%

\* Quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 33,33%

**Công ty CP NBA**

\* Địa chỉ: Km 9+ 400 Quốc lộ 2, Xã Thanh Xuân, Huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 15,4%

\* Quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 23,33%

**Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2**

\* Địa chỉ: Tầng 2 - 4, tòa nhà B - KĐT M Kim Văn - Kim Lũ, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội.

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 31,50%

\* Quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2021: 31,50%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Trong năm 2021, dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Tuy nhiên, Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị tin rằng hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty không bị tác động trọng yếu bởi dịch bệnh. Ban Lãnh đạo Công ty vẫn đang theo dõi, đánh giá những ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty trong thời gian tới cũng như chủ động xây dựng các phương án, kế hoạch ứng phó cho phù hợp với tình hình dịch bệnh.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 khác về kế toán 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 & Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/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 Nhật ký chung.

**3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 - DN /HN**

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**2. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

***Tài sản tài chính***

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải thu về cho vay, phải thu khác, giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

***Nợ phải trả tài chính***

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ, phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính, giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chuyển đổi và cổ phiếu ưu đãi.

***Bù trừ các công cụ tài chính***

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu riêng và chi nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

**3. 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 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 HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**4. 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 kỳ kế toán, 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

**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 vốn 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 kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**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**

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 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 kỳ.

**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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 25



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**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**

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 kỳ kế toán. 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.

**8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán ghi nhận là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) thì ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể sau:

Nếu các bên qui định các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC thì:

- Các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC và được được thông báo từ BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận BCC.

Nếu BCC qui định các bên khác tham gia BCC được hưởng khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng thì:

- Các bên khác ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình, trong đó có chi phí của BCC bao gồm cả khoản lợi nhuận cố định trả cho các bên khác tham gia BCC.

**9. 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 kỳ của Công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**10. Chi phí trả trước**

Chi phí giải phóng mặt bằng, các công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ 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.

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

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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**12. 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.

**13. 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.

**14. 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 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**15. 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 thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại (nếu có) 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 hợp nhất 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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

***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 HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

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

(Đơn vị tính: VND)

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

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	1.839.371.533	1.301.216.549
Tiền gửi ngân hàng	12.112.790.386	5.233.513.823
Các khoản tương đương tiền	14.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>27.952.161.919</b>	<b>6.534.730.372</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	Cuối năm	Đầu năm
<b>a. Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	-	250.140.213.749
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	642.428.842	-
- Công ty CP Xây Dựng và Thương Mại 699	1.038.002.060	-
- Công ty TNHH Một thành viên Nam Triệu	1.174.487.439	-
- Công an Tỉnh Đồng Nai	1.203.175.610	-
- Công ty CP Trainco Group	2.865.115.000	-
- Các khách hàng khác	2.599.629.444	3.090.440.334
<b>Cộng</b>	<b>9.522.838.395</b>	<b>253.230.654.083</b>
<b>b. Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan</b>		
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	-	250.140.213.749
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	642.428.842	-
- Công ty TNHH TM DV Trainco	-	1.462.593.400
<b>Cộng</b>	<b>642.428.842</b>	<b>251.602.807.149</b>

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

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP Đầu tư XD và TM An Thịnh Phát	119.285.343.231	119.285.343.231
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	77.232.034.546	147.732.034.546
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Lộc Phát	107.096.009.625	108.476.509.625
- Công ty CP Đầu tư TLG	75.423.443.517	76.127.936.294
- Công ty CP Tập đoàn Sông Hồng Capital	93.032.337.542	92.432.337.542
- Trả trước người bán ngắn hạn khác	33.847.229.961	11.908.824.281
<b>Cộng</b>	<b>505.916.398.422</b>	<b>555.962.985.519</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Các cá nhân (i)	20.000.000.000	6.500.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (ii)	15.300.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>35.300.000.000</u></b>	<b><u>6.500.000.000</u></b>
<i>Trong đó phải thu về cho vay bên liên quan</i>		
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	15.300.000.000	-

(i): Cho các cá nhân vay với thời hạn 9 - 12 tháng, lãi suất 7 - 10%/năm, lãi trả cuối kỳ. Hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

(ii): Cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 2 vay theo Hợp đồng vay vốn số 02/2021/HĐVV/Vina2-MST ngày 19/08/2021, lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 9 tháng, hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>5. Phải thu khác</b>				
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	405.431.914.836	(169.063.970)	61.242.574.269	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	46.421.869.551	-	34.948.215.234	-
- Lãi cho vay phải thu	1.491.893.202	-	4.016.545.000	-
- Lãi cho vay phải thu	204.693.150	-	-	-
- Lãi hợp tác kinh doanh với Công ty CP TM&DV Phú Minh Sơn	3.683.375.000	-	2.196.875.000	-
- Lãi hợp tác kinh doanh với Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	7.587.500.000	-	7.595.171.233	-
- Lãi hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	1.190.000.000	-	-	-
- Phải thu ủy thác đầu tư (i)	64.016.516.000	-	-	-
+ Bà Trần Thị Thúy	19.358.000.000	-	-	-
+ Bà Tạ Thị Dinh	18.275.000.000	-	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Tuyết	26.383.516.000	-	-	-
- Lãi phải thu ủy thác đầu tư	968.140.187	-	-	-
+ Bà Trần Thị Thúy	292.756.603	-	-	-
+ Bà Tạ Thị Dinh	276.378.082	-	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Tuyết	399.005.502	-	-	-
- Hợp tác kinh doanh với Công ty CP XNK Thiết bị Công nghệ HTC	338.127.940	(169.063.970)	-	-
- Công ty TNHH TM DV Trainco	-	-	1.918.000.000	-
- Ông Nguyễn Thanh Tuyền (ii)	255.656.625.000	-	4.016.545.000	-
- Công ty CP Trainco Group	12.449.505.686	-	-	-
- Công ty CP ĐTPT BĐS Đô Thành (iii)	10.304.000.000	-	-	-
- Phải thu ngắn hạn khác	1.119.669.120	-	6.551.222.802	-
<b>b. Dài hạn</b>				
- Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (iv)	286.622.445.344	-	402.579.014.476	(101.438.382)
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên (v)	39.500.000.000	-	39.500.000.000	-
- Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên (vi)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Hợp tác đầu tư Công ty CP Terra Gold Việt Nam (vii)	100.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP XNK Thiết bị Công nghệ HTC	42.272.598.480	-	-	-
- Ông Nguyễn Thanh Tuyền (ii)	-	-	338.127.940	(101.438.382)
- Công ty CP ĐT BĐS Đô Thành (iii)	-	-	252.640.080.000	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	932.700.075	-	4.000.000.000	-
- Phải thu khác	3.917.146.789	-	6.100.806.536	-
<b>Cộng</b>	<b>692.054.360.180</b>	<b>(169.063.970)</b>	<b>463.821.588.745</b>	<b>(101.438.382)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Mẫu số B 09 - DN /HN**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	255.656.625.000	-	267.407.403.378	-
+ <i>Tạm ứng</i>	-	-	10.750.778.378	-
+ <i>Phải thu khác</i>	255.656.625.000	-	256.656.625.000	-
- Ông Trần Trung Khin	9.847.700.000	-	1.415.000.000	-
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	107.587.500.000	-	107.595.171.233	-
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị & Hạ tầng HN	19.358.000.000	-	-	-
- Công ty CP ĐT BĐS Đô Thành	10.304.000.000	-	4.000.000.000	-
- Công ty TNHH TM DV Trainco	-	-	1.918.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>402.753.825.000</b>	<b>-</b>	<b>382.335.574.611</b>	<b>-</b>

(i) Phải thu theo các Hợp đồng ủy thác đầu tư cho các cá nhân mua/bán cổ phiếu, thời gian ủy thác 12 tháng, lợi nhuận tối thiểu đảm bảo là 6%/năm, chi phí ủy thác mà các cá nhân được hưởng là 1%/năm trên số tiền nhận ủy thác.

(ii) Tổng số phải thu khác ông Nguyễn Thanh Tuyên: 255.656.625.000 VND.

Trong đó: 252.640.080.000 là giá trị góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng đô thị và Giao thông (bên A) và ông Nguyễn Thanh Tuyên (bên B) - cá nhân hiện đang nắm giữ 98% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển An Nhân) ký ngày 28/11/2017 để cùng hưởng cổ tức được chia của ông Nguyễn Thanh Tuyên tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển An Nhân.

- Bên nhận góp vốn: Ông Nguyễn Thanh Tuyên;

- CMND số: 025573372 - Ngày cấp: 24/12/2013 tại Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tổng số vốn góp đầu tư chuyển cho ông Nguyễn Thanh Tuyên: 252.640.080.000 VND;

- Tỷ lệ phân chia lợi nhuận và rủi ro: 62% số lợi nhuận được hưởng từ số cổ phần mà ông Nguyễn Thanh Tuyên nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển An Nhân; - Trong vòng 04 năm kể từ ngày ký hợp đồng này, bên A có quyền yêu cầu và bên B phải đồng ý chuyển nhượng 10.936.800 cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển An Nhân sang cho bên A với giá cố định là 23.100 đồng/cổ phần.

(iii) Khoản tiền ký quỹ theo Hợp đồng hợp tác phát triển dự án và đại diện phân phối dự án I-Tower Quy Nhơn số 01/2019/HĐHT/DO THANH-TRAINCO giữa Công ty CP ĐT BĐS Đô Thành (bên A) và Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông (bên B).

- Bên A là Chủ đầu tư "Dự án khu căn hộ cao cấp I - Tower", địa chỉ dự án tại số 28 đường Lê Duẩn, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Bên A giao cho bên B làm đơn vị phát triển dự án, và đại diện phân phối toàn bộ sản phẩm của "Dự án khu căn hộ cao cấp I - Tower". Số lượng sản phẩm giao cho bên B đại diện phân phối là 100% sản phẩm của Dự án. Bên B phải có trách nhiệm bán xong toàn bộ sản phẩm dự án trong thời gian 10 tháng kể từ ngày 24/12/2019; Đồng thời, bên B ký quỹ trách nhiệm 10 tỷ đồng để phân phối 100% dự án. Khi B hoàn tất bán 100% sản phẩm trong 10 tháng thì bên A hoàn trả 100% ký quỹ. Nếu sau 10 tháng, bên B bán dưới 70% tổng sản phẩm thì bên B sẽ bị mất 100% tiền ký quỹ.

- Bên B chịu trách nhiệm giá bán bình quân thực thu về chủ đầu tư 38.5 triệu/m<sup>2</sup> (bao gồm thuế GTGT). Hai bên thống nhất giá bán tối thiểu là 41,65tr đồng/m<sup>2</sup> (bao gồm thuế GTGT). Khi giá bán đạt từ trên 43 triệu VND/m<sup>2</sup> (bao gồm thuế GTGT) trở lên thì bên B được nhận 40%. Kinh phí cho việc phát triển và độc quyền phân phối dự án là 8% trên doanh thu bán hàng (phí 8% này đã bao gồm thuế GTGT) sẽ được bên A thanh toán lại cho bên B theo tỷ lệ tương ứng của các đợt thanh toán của khách hàng mua nhà.

\* Theo Phụ lục 01, hai bên thống nhất bên B sẽ có trách nhiệm bán xong toàn bộ sản phẩm của dự án trong thời gian 24 tháng kể từ tháng 12/2021 đến hết tháng 12/2022. Bên B chịu trách nhiệm giá bán bình quân thực thu về chủ đầu tư 39,2 triệu/m<sup>2</sup> (bao gồm thuế GTGT).



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 - DN /HN**

(iv) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 2018/HTĐT/PMS-1168 ký ngày 20/9/2018 về việc đầu tư dự án khai thác, chế biến đá xây dựng tại mỏ đá Khe Đá Dàn, xã Kỳ Tân, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh với tổng mức đầu tư là 172.500.000.000 VND.

Trong đó:

Công ty CP TM và Dịch vụ Phú Minh Sơn góp: 133.000.000.000 VND.

Công ty CP Đầu tư MST góp: 39.500.000.000 VND.

Quản lý, điều hành dự án: Dự án do Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động của dự án mà không thành lập pháp nhân mới.

Lợi nhuận được phân chia theo kết quả kinh doanh thực tế bắt đầu tính từ năm 2019 theo tỷ lệ góp vốn của các bên, nếu số tiền Công ty CP Đầu tư MST nhận được theo Kết quả kinh doanh thấp hơn lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau theo thông báo của Ngân hàng mà Công ty CP Đầu tư MST mở tài khoản thì Công ty CP TM và Dịch vụ Phú Minh Sơn phải bù đắp phần hụt cho Công ty CP Đầu tư MST.

(v) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/XDHY-1168 ký ngày 26/11/2018 về việc đầu tư dự án kinh doanh xăng dầu tại tổng kho xăng dầu Vinapetro Hưng Yên với tổng mức đầu tư dự kiến là 271.000.000.000 VND.

Trong đó:

Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên góp vốn 171.000.000.000 VND tương đương 63,1% tổng vốn đầu tư.

Công ty CP Đầu tư MST góp 100.000.000.000 VND tương đương 36,9% tổng vốn đầu tư.

Quản lý, điều hành dự án: Dự án do Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động của dự án mà không thành lập pháp nhân mới.

Phân chia lợi nhuận của dự án dựa trên kết quả kinh doanh là lợi nhuận sau thuế của dự án theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

(vi) 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 01/2021/ANBINH-MST ký ngày 10/05/2021 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 VND.

Trong đó:

Công ty CP Đầu tư MST góp 100.000.000.000 VND để thực hiện dự án, tương đương sở hữu 30% giá trị toàn bộ dự án và được hưởng 30% lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh của dự án.

Công ty CP Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên góp toàn bộ số vốn cần thiết còn lại ngoài phần góp vốn của Công ty CP Đầu tư MST, tương đương sở hữu 70% giá trị toàn bộ dự án và được hưởng 70% lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh của dự án.

Quản lý, điều hành dự án: Dự án do Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên làm chủ đầu tư dự án.

Phân chia lợi nhuận của dự án dựa trên kết quả kinh doanh là lợi nhuận của dự án (sau khi trừ tất cả chi phí trong hoạt động đầu tư) theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

(vii) Chuyển tiền góp vốn tạm tính đợt 1 cho Công ty CP Terra Gold Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác số 01/2021/HĐHT/TerraGold-MST ký ngày 16/07/2021 để hợp tác cùng Công ty CP Terra Gold Việt Nam tham gia đấu giá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 47.710 m<sup>2</sup> và triển khai dự án Tuyến phố thương mại cấp đường 3 tháng 2 nói dài, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN /HN

**6. Hàng tồn kho**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	20.942.112.258	-	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang	25.480.940.602	-	97.639.780.642	-
- Hàng hóa	6.171.323.577	-	13.903.395.249	-
<b>Cộng</b>	<b>52.594.376.437</b>	<b>-</b>	<b>111.543.175.891</b>	<b>-</b>

**7. Chi phí trả trước**

	Cuối năm	Đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>170.898.872</b>	<b>55.196.428</b>
- Công cụ dụng cụ phân bổ	14.278.563	-
- Chi phí trả trước khác	156.620.309	55.196.428
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.508.999.459</b>	<b>123.483.593</b>
- Công cụ dụng cụ phân bổ	151.968.139	116.845.233
- Chi phí sửa chữa văn phòng	304.357.787	-
- Chi phí trả trước khác	1.052.673.533	6.638.360
<b>Cộng</b>	<b>1.679.898.331</b>	<b>178.680.021</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	5.618.917.750	6.248.300.000	45.000.000	11.912.217.750
Mua trong năm	3.420.000.000	5.164.229.091	-	8.584.229.091
Thanh lý, nhượng bán	-	(500.000.000)	-	(500.000.000)
Số dư cuối năm	9.038.917.750	10.912.529.091	45.000.000	19.996.446.841
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	4.180.508.647	1.594.565.155	45.000.000	5.820.073.802
Khấu hao trong năm	531.534.698	1.137.998.396	-	1.669.533.094
Thanh lý, nhượng bán	-	(500.000.000)	-	(500.000.000)
Số dư cuối năm	4.712.043.345	2.232.563.551	45.000.000	6.989.606.896
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	1.438.409.103	4.653.734.845	-	6.092.143.948
Tại ngày cuối năm	4.326.874.405	8.679.965.540	-	13.006.839.945

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021: 3.586.645.022 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**9. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	372.850.419.623	-	-	99.799.690.094
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	45.000.000.000	-	-	45.000.000.000
- Công ty CP NBA	35.000.000.000	-	-	35.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	233.649.854.166	819.000.000.000	-	-
Lãi, lỗ từ Công ty liên doanh, liên kết	59.200.565.457	-	-	19.799.690.094
* Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	4.200.000.000
- Công ty TNHH TMDV Trainco	-	-	-	4.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>372.850.419.623</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.999.690.094</b>

(\* Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2021. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:**

Đầu tư vào Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên	33,33%	33,33%	Mua bán, phân phối, sản xuất, chế biến, pha chế các sản phẩm dầu thô, xăng dầu, khí đốt, dầu nhớt và các sản phẩm hóa dầu
- Công ty CP NBA	TP. Hà Nội	15,40%	23,33%	Vận tải hành khách, vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	TP. Hà Nội	31,50%	31,50%	Xây dựng nhà ở, công trình dân dụng khác



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>10. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>310.347.030.143</b>	<b>310.347.030.143</b>	<b>354.733.374.024</b>	<b>746.701.486.753</b>	<b>702.315.142.872</b>	<b>702.315.142.872</b>
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
<i>a.1. Vay ngắn hạn</i>						
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	1.196.934.646	1.196.934.646	1.196.934.646	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
- Chi nhánh Thành Đô (i)						
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (HD Bank) - CN Hoàn Kiếm (ii)	199.991.254.871	199.991.254.871	199.991.254.871	700.000.000.000	700.000.000.000	700.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Thanh Trì (iii)	8.817.533.769	8.817.533.769	8.817.533.769	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (iv)	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
- Công ty CP Chứng khoán Phú Hưng	-	-	12.349.854.166	12.349.854.166	-	-
- Trái phiếu phát hành (v)	98.841.260.275	98.841.260.275	98.000.000.000	(841.260.275)	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
+ Chi phí phát hành	(1.158.739.725)	(1.158.739.725)	(2.000.000.000)	(841.260.275)	-	-
<b>a.2. Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	144.000.000	144.000.000	142.000.000	192.000.000	194.000.000	194.000.000
- Chi nhánh Bình Chánh (vi)						
- Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt Nam (vii)	921.142.872	921.142.872	460.571.436	460.571.436	921.142.872	921.142.872
- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Gia Định (viii)	284.368.000	284.368.000	284.368.000	-	-	-
- Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì (ix)	150.535.710	150.535.710	240.857.136	90.321.426	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>3.065.666.026</b>	<b>3.065.666.026</b>	<b>2.264.940.000</b>	<b>1.260.321.572</b>	<b>2.061.047.598</b>	<b>2.061.047.598</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam						
- Chi nhánh Bình Chánh (vi)						
- Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt Nam (vii)	1.458.476.162	1.458.476.162	-	460.571.436	1.919.047.598	1.919.047.598
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Gia Định (viii)	1.005.047.000	1.005.047.000	1.421.940.000	416.893.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì (ix)	602.142.864	602.142.864	843.000.000	240.857.136	-	-
<b>Cộng</b>	<b>313.412.696.169</b>	<b>313.412.696.169</b>	<b>356.998.314.024</b>	<b>747.961.808.325</b>	<b>704.376.190.470</b>	<b>704.376.190.470</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>c. Vay và nợ thuế tài chính là các bên liên quan</b>						
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 2	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	-	-

(i) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô theo Hợp đồng tín dụng số 6223-LAV-202000491 ngày 15/12/2020. Hạn mức cấp tín dụng là 2 tỷ VND. Lãi suất được thỏa thuận theo từng Giấy nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn duy trì cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 15/12/2021. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Fortuner biển số 51G - 478.64; xe ô tô Mitsubishi Pajero biển số 51G-183.62; Vận thăng lồng đời Model SM100/100.

(ii) Chi tiết theo các Hợp đồng:

- + Vay TMCP Phát triển TP HCM (HD Bank) - CN Hoàn Kiếm theo Hợp đồng tín dụng số 16603/20MB/HETD ngày 29/10/2020. Số tiền vay: 700.000.000.000 VND. Thời hạn vay từ ngày 23/12/2020 đến 02/12/2021. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện Hợp đồng Tổng thầu các dự án. Lãi suất vay trong hạn: 9,82%/năm trong 3 tháng kể từ ngày nhận tiền vay. Sau thời hạn nêu trên lãi suất thay đổi theo quy định giữa hai bên. Kỳ hạn trả nợ lãi: sau 06 tháng, ngày trả nợ lãi đầu tiên là 25/06/2021, sau đó trả lãi 1 lần vào ngày 25 hàng tháng.
- + Vay Upas L/C theo yêu cầu phát hành số 01/160621/HDB-MST ngày 16/06/2021; giá trị 171.391.254.871 VND; Mục đích: Thanh toán hợp đồng số 01/2020/HDXL/MST-VINA2; Hình thức đảm bảo: Quyền đòi nợ.
- + Vay Upas L/C theo yêu cầu phát hành số 02/180621/HDB-MST ngày 18/06/2021; giá trị 28.600.000.000 VND; Mục đích: Thanh toán hợp đồng số 0205/2021/HĐKT/ITSN-MST; Hình thức đảm bảo: Quyền đòi nợ.

(iii) Vay Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì theo Hợp đồng tín dụng số 47/2021/HĐTD/TT1/01 ký ngày 23/03/2021; Số tiền 843.000.000 VND; Mục đích vay: Mua xe ô tô; Thời hạn cho vay 84 tháng; Biện pháp đảm bảo: đảm bảo bằng tài sản được hình thành.

(iv) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 2; Giá trị: 20.000.000.000 VND; Thời hạn 1 tháng; Lãi suất vay: 5%/Năm; Mục đích: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của công ty;



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

- (v) Trái phiếu phát hành của Công ty; Mã trái phiếu MSTH2122001; Mệnh giá trái phiếu: 10.000.000 VND; Kỳ hạn trái phiếu: 12 tháng; Lãi suất danh nghĩa: 12,6%/năm; Tài sản đảm bảo: Không có; Mục đích phát hành: Sử dụng để góp vốn đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE; Giá trị trái phiếu dự kiến phát hành: 100.000.000 VND; Giá trị đã phát hành: 100.000.000 VND.
- (vi) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2019/7192018/HĐTD ngày 20/09/2018. Số tiền cho vay là 785.000.000 VND. Mục đích vay thanh toán tiền mua Vận thăng lồng Zoomlion. Thời hạn vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất thả nổi bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ + 3,9%/năm. Thời hạn trả nợ gốc là trong vòng 48 tháng (mỗi kỳ 1 tháng).
- (vii) Vay Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1000443342 ký ngày 06/01/2020. Số tiền cho vay: 3.224.000.000 VND để thanh toán tiền mua xe Toyota Landcruiser biển kiểm soát 51H-235.72. Thời hạn cho vay: 84 tháng. Lãi suất trong hạn: 6,99%/năm (365 ngày) được áp dụng trong 6 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất vay. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Landcruiser hình thành từ hợp đồng vay.
- (viii) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Gia Định theo các hợp đồng sau:
  - Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Gia Định theo Hợp đồng tín dụng số 12749.21.105.3793973.TD ngày 15/03/2021. Số tiền vay: 883.500.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô Toyota Fortuner theo Hợp đồng mua bán xe số CN-73-012021/HĐMB-TPMH ngày 13/01/2021. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến hết ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ. Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất thả nổi: được quy định tại văn bản nhận nợ giữa MB và khách hàng. Tài sản bảo đảm: Xe ô tô Toyota Fortuner 7 chỗ, màu trắng ngọc trai. Biển kiểm soát: 51H-894.45
  - Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Gia Định theo Hợp đồng cho vay số 64841.21.105.3793973.TD ngày 29/11/2021. Số tiền vay: 538.440.000 VND. Mục đích: Đầu tư xe ô tô theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 2832/HĐMB-THTC/21 ngày 15/11/2021. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến hết ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ. Lãi suất tại ngày giải ngân là 9,5%/năm. Tài sản bảo đảm: Xe ô tô Toyota Hilux 2.4E 4x2, màu trắng ngọc trai. Biển kiểm soát 51D-693.14.
- (ix) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Trì theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 138/2021/HĐTD/TTI/01 ngày 16/07/2021. Hạn mức tín dụng: 60.000.000 VND. Cụ thể giá trị tín dụng tối đa của các Khoản tín dụng: Hạn mức cho vay là 10.000.000 VND; Hạn mức bảo lãnh là 60.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình. Thời hạn vay: không vượt quá 09 tháng. Lãi suất được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**11. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp số 9	24.821.298.477	24.821.298.477	29.634.356.287	29.634.356.287
- Công ty CP Đầu tư Phát triển TM & XD Nam Phát Minh	14.273.405.566	14.273.405.566	14.873.405.566	14.873.405.566
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2	168.318.225.216	168.318.225.216	132.912.836.080	132.912.836.080
- Các nhà cung cấp khác	38.074.344.131	38.074.344.131	35.913.667.711	35.913.667.711
<b>Cộng</b>	<b>245.487.273.390</b>	<b>245.487.273.390</b>	<b>213.334.265.644</b>	<b>213.334.265.644</b>

*Trong đó phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan:*

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH MTV KDPT Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	1.188.000.000	1.188.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2	168.318.225.216	132.912.836.080
<b>Cộng</b>	<b>169.506.225.216</b>	<b>134.100.836.080</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Phải thu cuối năm	Phải nộp cuối năm
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	995.496	-	8.360.697.118	1.323.549.596	-	7.036.152.026
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.156.223.432	9.833.661.965	6.099.167.361	-	7.890.718.036
- Thuế thu nhập cá nhân	-	28.745.286	117.027.813	36.313.122	-	109.459.977
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	544.297.214	544.297.214	-	-
<b>Cộng</b>	<b>995.496</b>	<b>4.184.968.718</b>	<b>18.855.684.110</b>	<b>8.003.327.293</b>	<b>-</b>	<b>15.036.330.039</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An Nhân	28.954.173.593	78.579.651.612
- Công ty CP ĐTPPT BĐS Đô Thành	145.393.564.456	-
- Công an tỉnh Đồng Nai	35.610.425.350	-
- Các khách hàng khác	18.136.542.051	22.638.899.859
<b>Cộng</b>	<b>228.094.705.450</b>	<b>101.218.551.471</b>
<b>b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan</b>		
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An Nhân	28.954.173.593	78.579.651.612
- Công ty CP ĐTPPT BĐS Đô Thành	145.393.564.456	-
<b>Cộng</b>	<b>174.347.738.049</b>	<b>78.579.651.612</b>
<b>14. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Lãi vay trích trước	6.694.679.379	1.694.958.904
- Chi phí dịch vụ trích trước	-	1.677.002.068
<b>Cộng</b>	<b>6.694.679.379</b>	<b>3.371.960.972</b>
<b>15. Phải trả khác</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
- Kinh phí công đoàn	41.550.000	54.654.410
- Bảo hiểm xã hội	-	23.820.800
- Lãi vay phải trả	457.610.882	620.610.882
- Phải trả tiền hợp tác đầu tư (i)	37.636.299.240	-
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	9.553.439.332	1.207.843.137
- Ông Trần Trung Khin	7.013.699.000	10.700.000.000
- Bà Phùng Thị Hạnh	2.400.000.000	2.400.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	29.000.000.000	20.000.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	34.145.733.688	4.010.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.886.847.350	278.343.482
<b>Cộng</b>	<b>127.135.179.492</b>	<b>39.295.272.711</b>
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan</b>		
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	9.553.439.332	1.207.843.137
- Ông Trần Trung Khin	7.013.699.000	10.700.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	29.000.000.000	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>45.567.138.332</b>	<b>31.907.843.137</b>

(i): Khoản tiền nhận hợp tác đầu tư với các cá nhân để cùng tham gia thực hiện tham gia đầu giá quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 47.710 m<sup>2</sup> và triển khai dự án Tuyên phổ thương mại cặp đường 3 tầng 2 nổi dài, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**16. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>				
Số dư đầu năm	355.199.860.000	21.099.516.186	107.951.875.207	484.251.251.393
Lãi trong năm	-	26.895.331.346	608.544.377	27.503.875.723
Số dư cuối năm	355.199.860.000	47.994.847.532	108.560.419.584	511.755.127.116
<b>NĂM NAY</b>				
Số dư đầu năm	355.199.860.000	47.994.847.532	108.560.419.584	511.755.127.116
Tăng vốn (i)	326.207.050.000	-	-	326.207.050.000
Lãi trong năm	-	76.313.578.934	608.544.377	76.922.123.311
Chia cổ tức (ii)	-	(38.654.076.380)	-	(38.654.076.380)
Chi thù lao HĐQT 2019,2020	-	(648.000.000)	-	(648.000.000)
Lỗi do mua thêm vốn tại Công ty con	-	(4.950.000.000)	-	(4.950.000.000)
Tăng, (giảm) khác	-	232.781.505	(33.254.206.502)	(33.021.424.997)
Số dư cuối năm	681.406.910.000	80.289.131.591	75.914.757.459	837.610.799.050

(i): Chi tiết tăng vốn trong năm:

+ Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/01/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST thông qua phương án phát hành riêng lẻ 30.000.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo mệnh giá thêm 300.000.000.000 đồng theo hình thức chào bán riêng lẻ cho 10 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

+ Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2020, số lượng phát hành 2.620.705 cổ phiếu, tương ứng với giá trị là 26.207.050.000 VND.

(ii): Chia cổ tức trong năm:

+ Chia cổ tức bằng cổ phiếu: Thông qua phát hành 2.620.705 cổ phiếu tương ứng với giá trị cổ tức năm 2020 được chia là 26.207.050.000 VND.

+ Chia cổ tức 2020 bằng tiền: Tổng số chia bằng tiền là 12.447.026.380 VND.

**16.2. Cổ phiếu**

	<u>Cuối năm</u> Cổ phiếu	<u>Đầu năm</u> Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.140.691	35.519.986
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	<b>68.140.691</b>	<b>35.519.986</b>
Cổ phiếu phổ thông	68.140.691	35.519.986
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<b>68.140.691</b>	<b>35.519.986</b>
Cổ phiếu phổ thông	68.140.691	35.519.986
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

*ĐVT: VND*

1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
	<i>Doanh thu thuần</i>		
	- Doanh thu xây lắp	440.574.569.244	319.323.027.548
	- Doanh thu bán hàng	21.520.418.472	21.798.790.149
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.181.922.726	3.124.765.394
	<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	-	-
	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>465.276.910.442</b>	<b>344.246.583.091</b>
	<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1)</i>		
2.	Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	- Giá vốn xây lắp	381.680.724.360	292.891.214.260
	- Giá vốn bán hàng	21.115.318.499	21.663.690.643
	- Giá vốn cung cấp dịch vụ	261.977.904	636.585.615
	<b>Cộng</b>	<b>403.058.020.763</b>	<b>315.191.490.518</b>
3.	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.758.249.979	682.975.380
	- Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	8.962.500.000	3.498.375.000
	- Lãi từ hợp đồng ủy thác	1.129.496.885	-
	- Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	78.849.968.362	-
	- Lãi thoái vốn	-	49.773.543
	<b>Cộng</b>	<b>91.700.215.226</b>	<b>4.231.123.923</b>
4.	Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
	- Lãi tiền vay	84.538.613.763	2.094.858.131
	- Chi phí trái phiếu phân bổ	841.260.275	-
	- Phí quản lý ủy thác đầu tư	161.356.698	-
	- Lỗ thoái vốn	-	4.107.675.716
	- Chi phí tài chính khác	561.289.670	158.943.718
	<b>Cộng</b>	<b>86.102.520.406</b>	<b>6.361.477.565</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	5.882.425.164	5.021.549.275
- Chi phí vật liệu quản lý	247.978.678	438.953.251
- Chi phí dụng cụ quản lý	205.476.424	16.783.273
- Chi phí khấu hao bộ phận quản lý	1.490.853.927	137.976.692
- Thuế, phí, lệ phí	83.326.512	65.171.721
- Chi phí dự phòng	67.625.588	101.438.382
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.398.832.585	1.982.886.160
- Chi phí bằng tiền khác	7.784.475.458	7.623.971.241
<b>Cộng</b>	<b><u>21.160.994.336</u></b>	<b><u>15.388.729.995</u></b>

**6. Lợi nhuận khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Thu nhập khác</b>	<b><u>193.000.255</u></b>	<b><u>-</u></b>
- Thu phạt vi phạm hợp đồng	30.000.000	-
- Thu thanh lý tài sản với ngân hàng	163.000.000	-
- Thu nhập khác	255	-
<b>Chi phí khác</b>	<b><u>207.512.472</u></b>	<b><u>653.250.248</u></b>
- Các khoản tiền phạt	197.884.613	407.459.043
- Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	74.857.956
- Chi phí khác	9.627.859	170.933.249
<b>Cộng</b>	<b><u>(14.512.217)</u></b>	<b><u>(653.250.248)</u></b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế TNDN Công ty mẹ	9.260.529.887	3.887.569.744
Thuế TNDN các Công ty con	573.132.078	312.380.030
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>9.833.661.965</u></b>	<b><u>4.199.949.774</u></b>

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế	76.313.578.934	26.895.331.346
Các khoản điều chỉnh (*)	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	76.313.578.934	26.895.331.346
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (CP)	59.263.979	35.519.986
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.288</u></b>	<b><u>757</u></b>

(\*): Công ty chưa có kế hoạch trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế do đó không có số liệu trình bày.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.963.775.278	1.130.969.478
Chi phí nhân công	11.468.891.605	5.166.064.112
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.490.853.927	1.205.211.608
Chi phí dịch vụ mua ngoài	302.209.466.412	321.014.506.468
Chi phí khác	9.811.869.338	8.243.529.830
<b>Cộng</b>	<b><u>330.944.856.560</u></b>	<b><u>336.760.281.496</u></b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Nghiệp vụ với các bên liên quan**

*Thông tin về các bên liên quan:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty con đến 28/06/2021
- Ông Trần Trung Khìn	Phó Tổng Giám đốc (từ 24/03/2021)
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	Công ty liên kết
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Công ty liên kết (từ ngày 15/11/2021)
- Công ty TNHH TM DV Trainco	Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT của Công ty con đến 28/06/2021 đồng thời là Đại diện theo Pháp luật của Công ty TNHH TM DV Trainco
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An Nhân	Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty con đến 28/06/2021 đồng thời là Giám đốc của Công ty CP Đầu tư và Phát triển An Nhân
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty con đến 28/06/2021 đồng thời là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Ông Nguyễn Thanh Tuyên - Chủ tịch HĐQT của Công ty con đến 28/06/2021 đồng thời là Đại diện theo Pháp luật của Công ty CP ĐTPT BĐS Đô Thành

*Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Bán hàng</b>	<b>42.216.798.197</b>	<b>81.189.046.961</b>
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An nhân	42.216.798.197	81.189.046.961
<b>Lãi phải thu từ Hợp tác kinh doanh</b>	<b>5.600.000.000</b>	<b>1.987.500.000</b>
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	5.600.000.000	1.987.500.000
<b>Thu tiền lãi từ Hợp tác kinh doanh</b>	<b>5.607.671.233</b>	-
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	5.607.671.233	-
<b>Bên liên quan</b>	<b><u>Năm nay</u></b>	<b><u>Năm trước</u></b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

<b>Tạm ứng</b>	<b>81.432.924.586</b>	<b>34.462.558.359</b>
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	72.344.824.586	31.646.358.359
- Ông Trần Trung Khìn	9.088.100.000	2.816.200.000
<b>Hoàn ứng</b>	<b>92.091.258.459</b>	<b>29.294.643.121</b>
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	91.479.458.459	27.893.443.121
- Ông Trần Trung Khìn	611.800.000	1.401.200.000
<b>Vay và mượn tiền</b>	<b>21.110.000.000</b>	<b>11.823.000.000</b>
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 2	20.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An nhân	1.070.000.000	-
- Ông Trần Trung Khìn	40.000.000	11.823.000.000
<b>Trả nợ tiền vay, mượn</b>	<b>24.366.301.000</b>	<b>3.223.000.000</b>
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 2	20.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An nhân	640.000.000	2.100.000.000
- Ông Trần Trung Khìn	3.726.301.000	1.123.000.000
<b>Cho mượn tiền</b>	<b>4.752.660.000</b>	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An nhân	4.752.660.000	-
<b>Thu lại tiền cho mượn</b>	<b>4.752.660.000</b>	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An nhân	4.752.660.000	-
<b>Số dư với các bên liên quan</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>15.300.000.000</b>	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	15.300.000.000	-
<b>Phải thu của khách hàng</b>	<b>642.428.842</b>	<b>251.602.807.149</b>
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	-	250.140.213.749
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	642.428.842	-
- Công ty TNHH TM DV Trainco	-	1.462.593.400
<b>Phải thu khác</b>	<b>402.753.825.000</b>	<b>382.335.574.611</b>
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	255.656.625.000	267.407.403.378
- Ông Trần Trung Khìn	9.847.700.000	1.415.000.000
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	107.587.500.000	107.595.171.233
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị & Hạ tầng HN	19.358.000.000	-
- Công ty CP ĐT BĐS Đô Thành	10.304.000.000	4.000.000.000
- Công ty TNHH TM DV Trainco	-	1.918.000.000
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>169.506.225.216</b>	<b>134.100.836.080</b>
- Công ty TNHH MTV KDPT Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	1.188.000.000	1.188.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2	168.318.225.216	132.912.836.080



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>174.347.738.049</b>	<b>78.579.651.612</b>
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển An Nhân	28.954.173.593	78.579.651.612
- Công ty CP ĐTPT BĐS Đô Thành	145.393.564.456	-
<b>Phải trả khác</b>	<b>45.567.138.332</b>	<b>31.907.843.137</b>
- Ông Nguyễn Thanh Tuyên	9.553.439.332	1.207.843.137
- Ông Trần Trung Khìn	7.013.699.000	10.700.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	29.000.000.000	20.000.000.000
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>		
<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nguyễn Huy Quang	128.000.000	-
Nguyễn Thanh Tuyên	140.000.000	-
Hoàng Văn Minh	120.000.000	-
Nguyễn Thanh Bình	40.000.000	-
Nguyễn Mạnh Cường	20.000.000	-
Phan Duy Dũng	120.000.000	-
Phạm Bá Quang	80.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>648.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Lương của Ban Giám đốc</b>		
<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Phan Duy Dũng	197.588.988	113.282.739
Ông Trần Trung Khìn	46.950.717	-
Ông Trần Quang Thọ	-	62.524.000
Ông Trịnh Văn Hưng	47.127.300	-
<b>Cộng</b>	<b>291.667.005</b>	<b>175.806.739</b>

**2. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Không có khoản công nợ tiềm tàng nào cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**3. Công cụ tài chính**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**3.1 Các loại công cụ tài chính**

**ĐVT: VND**

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.952.161.919	6.534.730.372
Phải thu khách hàng và phải thu khác	701.408.134.605	716.950.804.446
Phải thu về cho vay ngắn hạn	35.300.000.000	6.500.000.000
Đầu tư dài hạn	372.850.419.623	103.999.690.094
<b>Cộng</b>	<b>1.137.510.716.147</b>	<b>833.985.224.912</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	372.622.452.882	252.629.538.355
Chi phí phải trả	6.694.679.379	3.371.960.972
Các khoản vay	313.412.696.169	704.376.190.470
<b>Cộng</b>	<b>692.729.828.430</b>	<b>960.377.689.797</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

**3.2 Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**3.3 Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

**3.3.1 Quản lý rủi ro tỷ giá**

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà Công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng.

**3.3.2 Quản lý rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**3.3.3 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**3.3.4 Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**3.3.5 Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	DVT: VND Tổng
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>			
<b>Số dư cuối năm</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	372.622.452.882	-	372.622.452.882
Chi phí phải trả	6.694.679.379	-	6.694.679.379
Các khoản vay	310.347.030.143	3.065.666.026	313.412.696.169
<b>Cộng</b>	<b>689.664.162.404</b>	<b>3.065.666.026</b>	<b>692.729.828.430</b>
<b>Số dư đầu năm</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	252.629.538.355	-	252.629.538.355
Chi phí phải trả	3.371.960.972	-	3.371.960.972
Các khoản vay	702.315.142.872	2.061.047.598	704.376.190.470
<b>Cộng</b>	<b>958.316.642.199</b>	<b>2.061.047.598</b>	<b>960.377.689.797</b>
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>			
<b>Số dư cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.952.161.919	-	27.952.161.919
Phải thu khách hàng và phải thu khác	414.785.689.261	286.622.445.344	701.408.134.605
Phải thu về cho vay ngắn hạn	35.300.000.000	-	35.300.000.000
Đầu tư dài hạn	-	372.850.419.623	372.850.419.623
<b>Cộng</b>	<b>478.037.851.180</b>	<b>659.472.864.967</b>	<b>1.137.510.716.147</b>
<b>Số dư đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.534.730.372	-	6.534.730.372
Phải thu khách hàng và phải thu khác	314.473.228.352	402.477.576.094	716.950.804.446
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.500.000.000	-	6.500.000.000
Đầu tư dài hạn	-	103.999.690.094	103.999.690.094
<b>Cộng</b>	<b>327.507.958.724</b>	<b>506.477.266.188</b>	<b>833.985.224.912</b>

**4. Báo cáo bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Trong năm Công ty hoạt động trong các lĩnh vực xây lắp, buôn bán thương mại và cung cấp dịch vụ. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo các lĩnh vực kinh doanh này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 – DN/HN

Thông tin về tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động thương mại	Hoạt động dịch vụ	Cộng
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	440.574.569.244	21.520.418.472	3.181.922.726	465.276.910.442
Giảm vốn hàng bán	(381.680.724.360)	(21.115.318.499)	(261.977.904)	(403.058.020.763)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh				62.218.889.679
Chi phí không phân bổ				(21.160.994.336)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết				39.400.875.363
Doanh thu tài chính				91.700.215.226
Chi phí tài chính				(86.102.520.406)
Thu nhập khác				193.000.255
Chi phí khác				(207.512.472)
Lợi nhuận kế toán trước thuế				86.041.953.309
Chi phí thuế				(9.141.254.995)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>76.900.698.314</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản bộ phận	505.945.274.078	6.171.323.577	2.865.115.000	514.981.712.655
Tài sản không phân bổ			-	1.259.021.804.471
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.774.003.517.126</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Nợ phải trả bộ phận	623.325.617.114	-	-	623.325.617.114
Nợ phải trả không phân bổ			-	313.067.100.962
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>936.392.718.076</b>

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm được thực hiện toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**5. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty, được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.



Phan Duy Dũng  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 22 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Đăng Kiên  
 Kế toán trưởng

Hoàng Thị Hào  
 Người lập biểu