

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**

---

*Tháng 04 năm 2023*



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 42

**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 TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư MST (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch	
Ông Phùng Xuân Nam	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/04/2022
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên	
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên	
Ông Ngô Việt Hậu	Thành viên	
Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/04/2022

**Ban Kiểm soát**

Bà Phan Thị Làn	Trưởng Ban	
Bà Vũ Thị Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/04/2022
Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/04/2022
Ông Tống Thế Thuận	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/04/2022
Ông Bùi Anh Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/04/2022

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Trung Khìn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trịnh Văn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 15/04/2022)

Kế toán trưởng của Công ty là Ông Nguyễn Đăng Kiên

**CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm, 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:



**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 TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng 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 riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Phan Duy Dũng**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2023





Số: 380 /2023/UHY-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư MST

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư MST (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 05 tháng 04 năm 2023, từ trang 06 đến trang 42 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư MST tại ngày 31/12/2022 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 riêng.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư MST cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 22/03/2022.



**Đặng Minh Đức**

**Giám đốc**

Giấy CNDKHN kiểm toán số 4885-2020-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2023*

**Trần Hồng Giang**

**Kiểm toán viên**

Giấy ĐKHN kiểm toán số: 3893-2022-112-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2022

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>243.409.090.019</b>	<b>635.853.514.527</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.215.292.804</b>	<b>11.838.111.921</b>
Tiền	111		1.215.292.804	11.838.111.921
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>221.660.350.326</b>	<b>591.824.519.777</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	18.994.726.560	6.022.723.395
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	61.841.168.270	472.171.527.983
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	13.500.000.000	35.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9a	127.324.455.496	78.330.268.399
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>20.510.985.916</b>	<b>31.585.479.614</b>
Hàng tồn kho	141	10	20.510.985.916	31.585.479.614
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.460.973</b>	<b>605.403.215</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	18.144.406	26.086.372
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	579.316.843
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	4.316.567	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>940.124.729.767</b>	<b>791.309.260.133</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>325.810.670.860</b>	<b>282.705.298.555</b>
Phải thu dài hạn khác	216	9b	325.810.670.860	282.705.298.555
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.212.781.911</b>	<b>1.049.862.687</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	11	4.212.781.911	1.049.862.687
- Nguyên giá	222		8.449.890.477	4.767.570.477
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.237.108.566)	(3.717.707.790)
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>609.989.854.166</b>	<b>507.339.854.166</b>
Đầu tư vào công ty con	251		200.000.000	228.690.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		450.639.854.166	278.649.854.166
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		159.150.000.000	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>111.422.830</b>	<b>214.244.725</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	111.422.830	214.244.725
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.183.533.819.786</b>	<b>1.427.162.774.660</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>419.983.952.462</b>	<b>700.247.658.968</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>418.844.888.959</b>	<b>699.645.516.104</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	84.168.054.593	196.304.674.235
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	90.203.323.861	144.966.152.066
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	13.058.683.419	14.460.281.747
Phải trả người lao động	314		107.346.281	126.422.727
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	4.866.026.871	6.694.679.379
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	35.169.348.099	38.110.255.094
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	191.272.105.835	298.983.050.856
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.139.063.503</b>	<b>602.142.864</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	1.139.063.503	602.142.864
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>19</b>	<b>763.549.867.324</b>	<b>726.915.115.692</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>763.549.867.324</b>	<b>726.915.115.692</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		681.406.910.000	681.406.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		681.406.910.000	681.406.910.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.142.957.324	45.508.205.692
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		45.508.205.692	727.470.657
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		36.634.751.632	44.780.735.035
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.183.533.819.786</b>	<b>1.427.162.774.660</b>

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Phạm Thị Ngọc Thu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đăng Kiên

Tổng Giám đốc



Phan Duy Dũng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>20</b>	<b>343.899.097.436</b>	<b>354.592.811.534</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>343.899.097.436</b>	<b>354.592.811.534</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>319.971.059.867</b>	<b>301.666.035.806</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>23.928.037.569</b>	<b>52.926.775.728</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	53.965.571.361	91.680.907.856
Chi phí tài chính	22	23	28.606.220.784	85.245.541.295
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		27.089.672.839	83.899.633.172
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	3.913.192.836	5.271.274.396
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>45.374.195.310</b>	<b>54.090.867.893</b>
Thu nhập khác	31		1	193.000.255
Chi phí khác	32	25	304.901.761	200.859.483
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(304.901.760)</b>	<b>(7.859.228)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>45.069.293.550</b>	<b>54.083.008.665</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	8.434.541.918	9.302.273.630
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>36.634.751.632</b>	<b>44.780.735.035</b>

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Phạm Thị Ngọc Thu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đăng Kiên

Tổng Giám đốc



Phan Duy Dũng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>45.069.293.550</b>	<b>54.083.008.665</b>
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		519.400.776	131.062.768
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(53.965.571.361)	(91.680.907.856)
Chi phí lãi vay	06		28.606.220.784	84.740.893.447
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>20.229.343.749</b>	<b>47.274.057.024</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		362.403.683.149	68.021.757.387
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.074.493.698	49.423.499.836
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(174.223.545.734)	197.289.873.064
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		110.763.861	(113.676.076)
Tiền lãi vay đã trả	14		(29.818.741.261)	(79.741.172.972)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.571.609.886)	(5.786.787.311)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>185.204.387.576</b>	<b>276.367.550.952</b>
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.682.320.000)	(1.180.925.455)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(51.500.000.000)	125.500.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		73.300.000.000	(96.700.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(159.350.000.000)	(271.599.854.166)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		33.720.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.375.685.634	87.839.245.752
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(87.136.634.366)</b>	<b>(156.141.533.869)</b>
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	300.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		173.210.000.000	331.184.109.037
Tiền trả nợ gốc vay	34		(281.900.572.327)	(731.598.915.317)
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>(108.690.572.327)</b>	<b>(112.861.832.660)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(10.622.819.117)	7.364.184.423
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	11.838.111.921	4.473.927.498
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.215.292.804	11.838.111.921

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Phạm Thị Ngọc Thu

Kê toán trưởng

Nguyễn Đăng Kiên

Tổng Giám đốc

Phan Duy Dũng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103983390 ngày 18/06/2009, đã đăng ký thay đổi lần thứ 28 vào ngày 17/03/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 681.406.910.000 đồng chia thành 68.140.691 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

**1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

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

**1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT 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).

**1.4 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.

**1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

*Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp:*

*Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI*

\* Địa chỉ: B24, Khu nhà ở bán, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

\* Hoạt động kinh doanh chính: Trang trí, thiết kế nội thất

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2022: 62,5%

\* Quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2022: 62,5%



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**Danh sách các công ty liên doanh, liên kết:**

**Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên**

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

\* Hoạt động kinh doanh chính: Mua bán, phân phối, sản xuất, quy chế, pha chế các sản phẩm dầu thô, xăng dầu, khí đốt, dầu nhờn và các sản phẩm hóa dầu.

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2022: 33,33%

\* Quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 31/12/2022: 33,33%

**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.

\* Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng nhà để ở, công trình dân dụng khác

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2022: 31,50%

\* Quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 31/12/2022: 31,50%

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

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

\* Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng nhà các loại; Tư vấn bất động sản; Kinh doanh bất động sản

\* Tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ngày 31/12/2022: 49,64%

\* Quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 31/12/2022: 49,64%

**1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán.

**2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

**3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

**3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

*Đầu tư vào Công ty con*

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (iv) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

***Góp vốn liên doanh***

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào Báo cáo tài chính riêng của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

**3.5 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập. Giá xuất của nguyên vật liệu được tính theo phương pháp nhập trước - xuất trước, giá xuất của hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền, giá xuất của hàng hóa miễn thuế được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh.

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế 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 TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	05 - 08
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09

**3.7 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH**

Khoản hợp tác kinh doanh của Công ty gồm:

***Tài sản đồng kiểm soát:***

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Thu nhập từ việc bán hoặc sở hữu phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Trường hợp Công ty ghi nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

**Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:**

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu;
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

**3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong... năm/tháng.

Các chi phí khác phát sinh trong kỳ như: thuê máy in, phí bảo hiểm,....

**3.9 NỢ PHẢI TRẢ**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản Lãi vay phải trả, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

**3.12 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**3.13 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông/thành viên/chủ sở hữu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (thép, đá,...), xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế....

**Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**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. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Lãi từ các khoản ủy thác đầu tư và hợp tác kinh doanh

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

**3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

#### Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

#### Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### 3.18 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3.19 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh 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 RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Kết quả của bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân chia bao gồm tài sản và nợ phải trả, thu nhập hoạt động tài chính và chi phí hoạt động tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận và lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	1.073.782.419	1.779.428.918
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	141.510.385	10.058.683.003
<b>Cộng</b>	<b><u>1.215.292.804</u></b>	<b><u>11.838.111.921</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (*) VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>200.000.000</b>	-	-	<b>228.690.000.000</b>	-	-
+ Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	-	(*)	228.690.000.000	-	(*)
+ Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	200.000.000	-	(*)	-	-	(*)
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>450.639.854.166</b>	-	<b>121.917.600.000</b>	<b>278.649.854.166</b>	-	<b>819.000.000.000</b>
+ Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	45.000.000.000	-	(*)	45.000.000.000	-	(*)
+ Công ty CP Dầu tư và Xây dựng Vina2	233.649.854.166	-	121.917.600.000	233.649.854.166	-	819.000.000.000
+ Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	171.990.000.000	-	(*)	-	-	(*)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>159.150.000.000</b>	-	-	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	123.600.000.000	-	(*)	-	-	(*)
+ Công ty TNHH Huy Dương Group	7.500.000.000	-	(*)	-	-	(*)
+ Công ty CP PQ Tín Việt	28.050.000.000	-	(*)	-	-	(*)
<b>Cộng</b>	<b>609.989.854.166</b>	-	<b>121.917.600.000</b>	<b>507.339.854.166</b>	-	<b>819.000.000.000</b>

(\*) Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.



**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 RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 31/12/2022 như sau:

Tên Công ty đầu tư	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	Công ty con	TP. Hà Nội	62,50%	62,50%	Trang trí, thiết kế nội thất
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	Công ty liên kết	Tỉnh Hưng Yên	33,33%	33,33%	Mua bán, phân phối, sản xuất, quy chế, pha chế các sản phẩm dầu thô, xăng dầu, khí đốt, dầu nhờn và các sản phẩm hóa dầu
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Công ty liên kết	TP. Hà Nội	31,50%	31,50%	Xây dựng nhà để ở, công trình dân dụng khác
- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	49,64%	49,64%	Xây dựng nhà các loại; Tư vấn bất động sản; Kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Huy Dương Group	Công ty khác	TP. Hà Nội	15%	15%	Sản xuất điện
- Công ty CP PQ Tín Việt	Công ty khác	TP. Hà Nội	18,70%	18,70%	Sản xuất điện
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	Công ty khác	TP. Hà Nội	12,12%	12,12%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Phát triển Đô thị và Hạ tầng Hà Nội	-	-	642.428.842	-
- Công ty CP Stavian Hóa chất	8.693.160.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Thương mại Bắc Đô	4.303.955.085	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Đức Trung	3.710.084.480	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Nam Triệu	278.248.302	-	1.174.487.439	-
- Công an Tỉnh Đồng Nai	611.977.450	-	1.203.175.610	-
- Phải thu khách hàng khác	1.397.301.243	-	3.002.631.504	-
<b>Cộng</b>	<b>18.994.726.560</b>	<b>-</b>	<b>6.022.723.395</b>	<b>-</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại An Thịnh Phát	-	-	119.285.343.231	-
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	-	-	77.232.034.546	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Lộc Phát	-	-	107.096.009.625	-
- Công ty CP Đầu tư TLG	61.423.443.517	-	75.423.443.517	-
- Công ty CP Tập đoàn Sông Hồng Capital	-	-	93.032.337.542	-
- Trả trước người bán khác	417.724.753	-	102.359.522	-
<b>Cộng</b>	<b>61.841.168.270</b>	<b>-</b>	<b>472.171.527.983</b>	<b>-</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 RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2	-	-	15.300.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Tâm	-	-	20.000.000.000	-
- Bà Hoàng Thị Hào (i)	13.500.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>35.300.000.000</b>	<b>-</b>

**Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 28.1**

(i) Hợp đồng vay bà Hoàng Thị Hào số 2812/2022/HĐCV ngày 28/12/2022:

- Số tiền cho vay: 13.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ, năm trăm triệu đồng.)

- Lãi suất: 7,5%/ năm

- Thời hạn vay: 9 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay

- Biên pháp bảo đảm: Tài sản thế chấp là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị Hào tại Công ty CP PQ Tín Việt theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/HĐTCTS ngày 28/12/2022 giữa bà Hoàng Thị Hào và Công ty CP Đầu tư MST. Cụ thể tài sản đảm bảo là 1.695.000 cổ phần của bà Hoàng Thị Hào tại Công ty CP PQ Tín Việt; mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần tương ứng với giá trị tài sản đảm bảo là 16.950.000.000 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**9. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	127.324.455.496	-	78.330.268.399	-
- Tạm ứng	-	-	60.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	37.321.873	-	96.117.693	-
- Lãi cho vay phải thu	8.321.918	-	204.693.150	-
- Lãi hợp tác kinh doanh:	34.226.280.136	-	12.460.875.000	-
+ Lãi hợp tác kinh doanh với Công ty CP TM&DV Phú Minh Sơn	5.879.807.534	-	3.683.375.000	-
+ Lãi hợp tác kinh doanh với Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	13.325.650.685	-	7.587.500.000	-
+ Lãi hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên	15.020.821.917	-	1.190.000.000	-
- Chuyển tiền tạm ứng cho công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	500.000.000	-	-	-
- Lãi tạm ứng cổ tức của Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	523.926.369	-	523.926.369	-
- Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần bà Nguyễn Thị Tâm	30.000.000.000	-	-	-
- Phải thu ủy thác đầu tư (i)	60.000.000.000	-	64.016.516.000	-
- Lãi phải thu ủy thác đầu tư	2.026.993.150	-	968.140.187	-
- Phải thu khác	1.612.050	-	-	-

**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 RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>b) Dài hạn</b>	<b>325.810.670.860</b>	-	<b>282.705.298.555</b>	-
- Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn (ii)	19.500.000.000	-	39.500.000.000	-
- Công ty CP Xăng Dầu Hưng Yên (iii)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên (iv)	120.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Công ty CP Terra Gold Việt Nam (v)	86.239.196.960	-	42.272.598.480	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	71.473.900	-	932.700.075	-
<b>Cộng</b>	<b>453.135.126.356</b>	-	<b>361.035.566.954</b>	-

**Phải thu khác với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 28.1**

- (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) 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 201809/HTĐT/PMS-1168 ký ngày 20/09/2018 về việc đầu tư dự án khai thác, chế biến đá xây dựng tại mỏ Khe Đá Dàn, xã Kỳ Tân, huyện Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh với tổng mức đầu tư là 172.500.000.000 đồng.

Trong đó:

Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn góp: 133.000.000.000 đồng

Công ty CP Đầu tư MST góp: 39.500.000.000 đồng

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 Cổ phần 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 Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Sơn sẽ phải bù đắp phần hụt cho Công ty CP Đầu tư MST.

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

Trong đó:

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



**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 RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

Công ty Cổ phần Đầu tư MST góp 100.000.000.000 đồng 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.

- (iv) Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2022/ANBINH-MST ký ngày 01/04/2022 về việc Hợp tác đầu tư Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Anbinh Riverside tại Phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, Tỉnh An Giang với tổng vốn đầu tư chưa bao gồm lãi vay là 551.959.354.562 đồng.

Trong đó:

Công ty CP Đầu tư MST góp bổ sung là 120.000.000.000 đồng để thực hiện dự án

Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên góp vốn bằng năng lực kinh nghiệm và toàn bộ số vốn cần thiết còn lại ngoài giá trị phần vốn góp của Công ty CP Đầu tư MST.

Phân chia lợi nhuận của dự án dựa trên kết quả đầu tư, tỷ lệ vốn góp các bên thỏa thuận phân chia lãi, lỗ và rủi ro.

Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên sẽ tạm ứng cho Công ty CP Đầu tư MST lợi nhuận dự án từ dòng tiền thuần hàng năm định kỳ 12 tháng một lần trong vòng 24 tháng kể từ ngày Công ty CP Đầu tư MST thực hiện góp vốn lần 2 với tỷ lệ 12% giá trị phần vốn góp giai đoạn 2 tương đương với 14.400.000.000 đồng. Thời điểm chuyển tạm ứng sẽ vào ngày đủ 12 tháng, ngày đủ 24 tháng.

Hoàn trả phần vốn đã góp: Ngày hoàn trả vốn góp là ngày đủ 12 tháng kể từ ngày Công ty CP Đầu tư MST thực hiện góp vốn hoặc theo thỏa thuận cụ thể của 2 bên nhưng không vượt quá 12 tháng tính kể từ ngày Công ty CP Đầu tư MST thực hiện góp vốn.

- (v) Chuyển tiền góp vốn cho Công ty CP Terra Gold Việt Nam theo Hợp đồng Hợp tác số 01/2021/HĐHT/TERRA GOLD-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 47.710m<sup>2</sup> để thực hiện Dự án Tuyến phố thương mại cấp đường 3 tháng 2 nói dài trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	20.942.112.258	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.166.973.029	-	4.472.043.779	-
Hàng hóa	18.344.012.887	-	6.171.323.577	-
<b>Cộng</b>	<b>20.510.985.916</b>	<b>-</b>	<b>31.585.479.614</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**  
*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

NGUYÊN GIÁ	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	3.496.190.477	1.226.380.000	45.000.000	4.767.570.477
- Mua trong năm	-	3.682.320.000	-	3.682.320.000
31/12/2022	3.496.190.477	4.908.700.000	45.000.000	8.449.890.477
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
01/01/2022	(3.496.190.477)	(176.517.313)	(45.000.000)	(3.717.707.790)
- Khấu hao trong năm	-	(519.400.776)	-	(519.400.776)
31/12/2022	(3.496.190.477)	(695.918.089)	(45.000.000)	(4.237.108.566)

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

01/01/2022	-	1.049.862.687	-	1.049.862.687
31/12/2022	-	4.212.781.911	-	4.212.781.911

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 4.212.781.911 đồng.  
 - Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 3.541.190.477 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>18.144.406</b>	<b>26.086.372</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.786.363	14.278.563
- Các chi phí khác	16.358.043	11.807.809
<b>Dài hạn</b>	<b>111.422.830</b>	<b>214.244.725</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	91.978.388	132.641.470
- Các chi phí khác	19.444.442	81.603.255
<b>Cộng</b>	<b>129.567.236</b>	<b>240.331.097</b>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST**  
Ngõ 159 Phố Tây Sơn, Thị trấn Phùng, Huyện Đan Phượng, TP.Hà Nội, Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Công nghiệp số 9	11.722.412.998	11.722.412.998	24.821.298.477	24.821.298.477
- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	-	-	1.111.542.000	1.111.542.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	61.453.904.247	61.453.904.247	168.318.225.216	168.318.225.216
- Công ty CP Marubeni Quốc tế	8.640.800.000	8.640.800.000	-	-
- Các nhà cung cấp khác	2.350.937.348	2.350.937.348	2.053.608.542	2.053.608.542
<b>Cộng</b>	<b>84.168.054.593</b>	<b>84.168.054.593</b>	<b>196.304.674.235</b>	<b>196.304.674.235</b>

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 28.1



**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 RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	10.878.910.305	-	15.457.910.305	-
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Côn Đảo	2.100.000.000	-	2.100.000.000	-
- BQL dự án Xây dựng ĐHQG TP.HCM	-	-	6.574.282.474	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	72.624.413.556	-	120.708.959.287	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	4.600.000.000	-	-	-
- Các khoản khác	-	-	125.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>90.203.323.861</b>	<b>-</b>	<b>144.966.152.066</b>	<b>-</b>

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 28.1

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

	Số thuế phải thu đầu năm VND		Số phải nộp trong năm VND		Số đã thực nộp trong năm VND		Số thuế phải thu cuối năm VND		Số thuế phải nộp cuối năm VND	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	7.036.152.026	2.255.593.654	7.455.324.014	-	-	-	-	1.836.421.666	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.359.329.721	8.434.541.918	4.571.609.886	-	-	-	-	11.222.261.753	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	64.800.000	-	69.116.567	-	-	4.316.567	-	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	88.980.413	88.980.413	-	-	-	-	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	169.771.099	169.771.099	-	-	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>14.460.281.747</b>	<b>10.948.887.084</b>	<b>12.354.801.979</b>	<b>4.316.567</b>	<b>-</b>	<b>4.316.567</b>	<b>-</b>	<b>13.058.683.419</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>				
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (i)	191.272.105.835	191.272.105.835	283.417.120.272	298.983.050.856
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Milk Home (ii)	28.600.000.000	28.600.000.000	171.391.254.871	199.991.254.871
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Milk Home (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (iii)	-	-	10.000.000.000	-
- Trái phiếu phát hành (iv)	119.817.808.220	119.817.808.220	101.516.547.945	98.841.260.275
+ Mệnh giá trái phiếu	120.000.000.000	120.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(182.191.780)	(182.191.780)	1.516.547.945	(1.158.739.725)
- Vay dài hạn đến hạn trả	854.297.615	854.297.615	509.317.456	150.535.710
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì (v)	854.297.615	854.297.615	509.317.456	150.535.710
<b>b. Vay dài hạn</b>				
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì (v)	1.139.063.503	1.139.063.503	1.213.079.361	602.142.864
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì (v)	1.139.063.503	1.139.063.503	1.213.079.361	602.142.864
<b>Cộng</b>	<b>192.411.169.338</b>	<b>192.411.169.338</b>	<b>284.630.199.633</b>	<b>299.585.193.720</b>

Vay và nợ thuế tài chính là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 28.1



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (i) Vay Upas L/C theo yêu cầu phát hành số 02/180621/HDB-MST ngày 18/06/2021; giá trị 28.600.000.000 đồng; Mục đích: Thanh toán hợp đồng số 0205/2021/HĐKT/TSN-MST; Hình thức đảm bảo: Quyền đòi nợ.
- (ii) Vay Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Mik Home theo các hợp đồng sau:
  - Hợp đồng vay vốn số 0707/2022/HĐVV/MH-MST ngày 07/07/2022; Số tiền vay: 32.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 9 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 5%/ năm; Mục đích: Phục vụ hoạt động Sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của Pháp luật.
  - Hợp đồng vay vốn số 2012/2022/HĐVV/MH-MST ngày 20/12/2022; Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 9 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất: 5%/ năm; Mục đích: Phục vụ hoạt động Sản xuất kinh doanh phù hợp với quy định của Pháp luật.
- (iii) Vay Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 theo Hợp đồng vay vốn số 01/2022/HĐVV/MST-VINA2 ngày 21/02/2022;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng);
  - Thời hạn vay: 06 tháng;
  - Lãi suất vay: 5%/năm.
- (iv) Trái phiếu phát hành của Công ty:
  - Mã trái phiếu: MSTH2223001
  - Khối lượng phát hành: 12.000 trái phiếu
  - Mệnh giá trái phiếu: 10.000.000 (mười triệu) đồng/Trái phiếu
  - Kỳ hạn: 01 năm kể từ ngày phát hành
  - Lãi suất danh nghĩa: 12%/năm
  - Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm.
  - Mục đích phát hành: Đầu tư góp vốn để thực hiện Dự án Khu dân cư Anbinh Riverside
  - Tài sản bảo đảm: 4.900.000 (bốn triệu chín trăm nghìn) cổ phần thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2.
- (v) Vay ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thanh Trì theo các hợp đồng sau:
  - Hợp đồng tín dụng số 47/2021/HĐTD/TT1/01 ký ngày 23/03/2021; Số tiền: 843.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi ba triệu đồng); Mục đích vay: Mua xe ô tô; Thời hạn vay: 84 tháng; Biện pháp đảm bảo: đảm bảo bằng tài sản được hình thành.
  - Hợp đồng vay kiểm thế chấp xe ô tô số 35/2022/HĐTD/TTI ngày 28/04/2022; Số tiền vay: 1.750.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 22042022/HĐMBTG/VL-MST ký ngày 22/04/2022 giữa ông Vũ Văn Bình và Công ty CP Đầu tư MST; Thời hạn vay: 36 tháng; Biện pháp đảm bảo: đảm bảo bằng tài sản được hình thành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.866.026.871</b>	<b>6.694.679.379</b>
- Lãi vay phải trả	3.965.610.958	6.694.679.379
- Phí phát hành trái phiếu	440.000.000	-
- Các khoản trích trước khác	460.415.913	-
	<u><b>4.866.026.871</b></u>	<u><b>6.694.679.379</b></u>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>35.169.348.099</b>	<b>38.110.255.094</b>
- Lãi vay phải trả	457.610.882	457.610.882
- Phải trả tiền hợp tác đầu tư (i)	34.469.598.480	37.636.299.240
- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	221.477.198	-
- Phải trả khác	20.661.539	16.344.972
	<u><b>35.169.348.099</b></u>	<u><b>38.110.255.094</b></u>

**Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 28.1**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>01/01/2021</b>	<b>355.199.860.000</b>	<b>40.029.547.037</b>	<b>395.229.407.037</b>
- Tăng vốn trong năm trước	326.207.050.000	-	326.207.050.000
- Lãi trong năm trước	-	44.780.735.035	44.780.735.035
- Phân phối lợi nhuận	-	(38.654.076.380)	(38.654.076.380)
+ Chia cổ tức	-	(38.654.076.380)	(38.654.076.380)
- Thù lao HĐQT	-	(648.000.000)	(648.000.000)
<b>31/12/2021</b>	<b>681.406.910.000</b>	<b>45.508.205.692</b>	<b>726.915.115.692</b>
<b>01/01/2022</b>	<b>681.406.910.000</b>	<b>45.508.205.692</b>	<b>726.915.115.692</b>
- Lãi trong năm nay	-	36.634.751.632	36.634.751.632
<b>31/12/2022</b>	<b>681.406.910.000</b>	<b>82.142.957.324</b>	<b>763.549.867.324</b>

**19.2. CỔ PHIẾU**

	31/12/2022 CP	01/01/2022 CP
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>68.140.691</b>	<b>68.140.691</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>68.140.691</b>	<b>68.140.691</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	68.140.691	68.140.691
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>68.140.691</b>	<b>68.140.691</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	68.140.691	68.140.691
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Doanh thu bán hàng	52.503.768.780	21.520.418.472
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	290.993.396.106	333.072.393.062
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	401.932.550	-
<b>Cộng</b>	<b>343.899.097.436</b>	<b>354.592.811.534</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn bán hàng	52.049.102.139	21.115.318.499
- Giá vốn xây lắp	267.571.260.584	280.550.717.307
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	350.697.144	-
<b>Cộng</b>	<b>319.971.059.867</b>	<b>301.666.035.806</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.655.370.944	2.738.942.609
- Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	31.765.405.136	8.962.500.000
- Lãi từ hợp đồng ủy thác	5.266.459.751	1.129.496.885
- Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	5.258.335.530	78.849.968.362
- Lãi bán các khoản đầu tư	7.020.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>53.965.571.361</b>	<b>91.680.907.856</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	27.089.672.839	83.899.633.172
- Chi phí trái phiếu phân bổ	1.516.547.945	841.260.275
- Phí ủy thác đầu tư	-	161.356.698
- Chi phí tài chính khác	-	343.291.150
<b>Cộng</b>	<b>28.606.220.784</b>	<b>85.245.541.295</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.769.993.843	2.087.691.542
- Chi phí vật liệu quản lý	52.926.324	247.978.678
- Chi phí đồ dùng văn phòng	131.050.810	201.989.724
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	168.703.632	131.062.768
- Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.717.955.181	2.567.581.684
- Chi phí bằng tiền khác	68.563.046	30.970.000
<b>Cộng</b>	<b>3.913.192.836</b>	<b>5.271.274.396</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Các khoản bị phạt	264.845.885	197.884.613
- Các khoản chi phí khác	40.055.876	2.974.870
<b>Cộng</b>	<b>304.901.761</b>	<b>200.859.483</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>45.069.293.550</b>	<b>54.083.008.665</b>
<b>Các khoản chi phí không được khấu trừ</b>	<b>2.830.692.027</b>	<b>200.859.483</b>
- Chi phí lãi vay không được trừ	1.935.932.501	-
- Chi phí khấu hao vượt mức	198.316.190	-
- Chi phí không hợp lý khác	696.443.336	200.859.483
<b>Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>7.934.583.219</b>	<b>7.772.500.000</b>
- Cổ tức lợi nhuận sau thuế được chia	7.934.583.219	7.772.500.000
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>39.965.402.358</b>	<b>46.511.368.148</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>7.993.080.472</b>	<b>9.302.273.630</b>
<b>Truy thu thuế</b>	<b>441.461.446</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>8.434.541.918</b>	<b>9.302.273.630</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	8.623.622.095	5.420.438.377
- Chi phí nhân công	1.769.993.843	2.087.691.542
- Khấu hao tài sản cố định	519.400.776	131.062.768
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	254.165.209.616	215.207.889.207
- Chi phí bằng tiền khác	187.963.504	341.369.387
<b>Cộng</b>	<b>265.266.189.834</b>	<b>223.188.451.281</b>

**28. THÔNG TIN KHÁC**

**28.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty có giao dịch với các Bên liên quan bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Thương mại TQI	Công ty con
Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	Công ty liên kết

**Giao dịch với bên liên quan**

Đơn vị tính: VND

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Năm 2022</u>
- Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	-
	Bán hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	-
	Nhận ứng tiền dự án	221.477.198
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	Lãi phải thu từ hợp tác kinh doanh	5.738.150.685
	Lãi hợp tác kinh doanh đã thực thu	-
	Chi tạm ứng theo hợp đồng	2.500.000.000
	Thu lại tiền tạm ứng hợp đồng	2.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Bán hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	383.512.548
	Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT)	251.413.492.220
	Thu lại tiền cho vay	15.300.000.000
	Lãi phải thu từ cho vay	25.150.685
	Lãi đã thu từ cho vay	180.528.767
	Vay tiền	10.000.000.000
	Trả tiền vay	10.000.000.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**Số dư với bên liên quan**

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Tài khoản	31/12/2022	01/01/2022
- Công ty CP Xây dựng hạ tầng Đô thị và Giao thông	Người mua trả tiền trước	10.878.910.305	15.457.910.305
	Phải thu khác	523.926.369	523.926.369
	Phải trả người bán	-	1.111.542.000
	Phải trả, phải nộp khác	221.477.198	-
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên	Phải thu khác ngắn hạn	13.825.650.685	7.587.500.000
	Phải thu khác dài hạn	100.000.000.000	100.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Người mua trả tiền trước	4.600.000.000	-
	Phải thu về cho vay	-	15.300.000.000
	Phải thu khác	-	155.378.082
	Phải trả người bán	61.453.904.247	168.318.225.216

**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc**

Đơn vị tính: VND

Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
Ông Phan Duy Dũng	152.828.750	197.588.988
Ông Trần Trung Khìn	-	46.950.717
Ông Trịnh Văn Hưng	-	47.127.300
(Miễn nhiệm ngày 15/04/2022)		
	<b>152.828.750</b>	<b>291.667.005</b>

**28.2. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**28.3. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt – Tại Hà Nội.

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2023

**Người lập biểu**

**Phạm Thị Ngọc Thu**

**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Đăng Kiên**

**Tổng Giám đốc**



**Phan Duy Dũng**