



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 08./2026/CBTT-MCST

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

V/v: Công bố Báo cáo tài chính
kiểm toán 2025 và công văn giải
trình biến động lợi nhuận sau
thuế

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST
 - Mã chứng khoán: ALV
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 77-79 đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Email: congtyalv@gmail.com
 - Điện thoại: 0982 354 540
 - Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

2. Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST công bố Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của Công ty

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/03/2026 tại đường dẫn: <https://mcst.vn/quan-he-co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT website <http://mcst.vn>;
- Lưu VP.

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật
Tổng Giám đốc



Lê Thị Thảo



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MCST**

Báo cáo tài chính đã kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

	Trang
THÔNG TIN VỀ CÔNG TY	2
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 31

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

THÔNG TIN CHUNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST (tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng ALVICO) (dưới đây được gọi là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300529819 ngày 21/01/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp. Công ty đã nhiều lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, lần sửa đổi gần nhất là lần thứ mười chín được cấp ngày 14/10/2025.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 77-79 đường Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- | | |
|-----------------------|------------|
| - Bà Lâm Thu Huyền | Chủ tịch |
| - Ông Nguyễn Hải Ninh | Thành viên |
| - Bà Lê Thị Lộc | Thành viên |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| - Bà Lê Thị Thảo | Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Việt Hải | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 03/04/2025 |

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- | | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| - Bà Nghiêm Thị Thu Hiền | Trưởng Ban Kiểm soát | Miễn nhiệm ngày 25/04/2025 |
| | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 25/04/2025 |
| - Bà Lê Hoàng Yến | Trưởng Ban Kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 25/04/2025 |
| - Ông Đặng Xuân Hòa | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 25/04/2025 |
| - Bà Vũ Thị Giang | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 25/04/2025 |
| - Ông Lê Xuân Mừng | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 25/04/2025 |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thảo - Chức danh: Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán BDO đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST (dưới đây được gọi là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp đã được tuân thủ, những sai lệch trọng yếu (nếu có) đã được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 31. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Tổng Giám đốc

Lê Thị Thảo

Số: BC/BDO/2026.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*

**Kính gửi: CỖ ĐÔNG, HỘI ĐÔNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST (được gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 Tập đoàn MCST tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 19 tháng 3 năm 2025.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO



Nguyễn Hương Giang - Phó Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán 5118-2026-038-1

Phạm Thị Tú - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán 2581-2023-038-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

B01-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		114.569.947.816	104.668.846.689
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.869.016.734	37.521.740.763
1. Tiền	111		1.869.016.734	37.521.740.763
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.277.113.004	60.546.878.404
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	62.976.077.743	28.761.537.297
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	22.072.303.502	5.552.134.348
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	32.650.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	747.000.000	101.475.000
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(6.518.268.241)	(6.518.268.241)
IV. Hàng tồn kho	140		27.426.324.154	4.645.253.272
1. Hàng tồn kho	141	V.7	27.426.324.154	4.645.253.272
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.997.493.924	1.954.974.250
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.997.493.924	1.954.974.250
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12.2	-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		62.936.038.984	29.397.845.430
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	500.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	-	500.000.000
II. Tài sản cố định	220		59.701.931.138	28.889.191.091
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	59.701.931.138	28.889.191.091
<i>Nguyên giá</i>	222		95.200.491.471	55.317.678.057
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(35.498.560.333)	(26.428.486.966)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.234.107.846	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	3.234.107.846	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	8.654.339
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	8.654.339
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		177.505.986.800	134.066.692.119

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

B01-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		64.537.054.458	36.485.968.728
I. Nợ ngắn hạn	310		53.403.117.998	34.458.524.192
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	36.345.396.588	8.170.150.582
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.091.102.664	1.227.029.191
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.1	4.487.092.361	3.938.068.209
4. Phải trả người lao động	314		1.057.367.426	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	250.276.548	312.900.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	264.000.000	258.750.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.1	9.841.519.295	20.485.263.094
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		66.363.116	66.363.116
II. Nợ dài hạn	330		11.133.936.460	2.027.444.536
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.2	11.133.936.460	1.395.706.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.15	-	631.738.536
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		112.968.932.342	97.580.723.391
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	112.968.932.342	97.580.723.391
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		96.183.580.000	56.579.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		96.183.580.000	56.579.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(17.000.000)	(17.000.000)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		415.707.715	415.707.715
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.386.644.627	40.602.655.676
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		998.435.676	28.295.052.286
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.388.208.951	12.307.603.390
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		177.505.986.800	134.066.692.119

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hà Thị Hồng Nhung

Hà Thị Hồng Nhung

Lê Thị Thảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

B02-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	VI.1	321.612.178.446	274.025.205.454
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		321.612.178.446	274.025.205.454
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	290.715.497.773	248.040.142.949
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30.896.680.673	25.985.062.505
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.007.802.265	172.952.483
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.856.941.674	1.756.806.682
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.856.941.674</i>	<i>1.756.806.682</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.783.419.673	8.375.652.409
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.264.121.591	16.025.555.897
11. Thu nhập khác	31	VI.6	632.775.200	-
12. Chi phí khác	32	VI.7	319.053.000	416.687.157
13. Lợi nhuận khác	40		313.722.200	(416.687.157)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.577.843.791	15.608.868.740
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	4.189.634.840	3.301.265.350
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.388.208.951	12.307.603.390
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	2.278	2.175

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nhung

Nhung



Hà Thị Hồng Nhung

Hà Thị Hồng Nhung

Lê Thị Thảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

B03-DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.577.843.791	15.512.714.569
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		9.070.073.367	8.424.549.726
- Các khoản dự phòng	03		(631.738.536)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.007.802.265)	(172.952.483)
- Chi phí lãi vay	06		1.856.941.674	1.756.806.682
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.865.318.031	25.521.118.494
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(54.922.754.274)	19.437.488.382
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(22.781.070.882)	7.489.971.569
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		27.346.231.198	(28.063.530.476)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.654.339	231.947.805
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.805.531.168)	(1.756.806.682)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.205.111.179)	(2.428.037.007)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(26.494.263.935)	20.432.152.085
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(41.910.749.020)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(32.650.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.650.000.000	13.950.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(13.950.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.007.802.265	71.972.483
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.252.946.755)	(32.578.027.517)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

B03-DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		43.908.682.649	105.896.973.384
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(44.814.195.988)	(96.456.734.290)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(905.513.339)	9.440.239.094
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(35.652.724.029)	(2.705.636.338)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	37.521.740.763	40.227.377.101
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	1.869.016.734	37.521.740.763

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nhung

Nhung



Hà Thị Hồng Nhung

Hà Thị Hồng Nhung

Lê Thị Thảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

B09-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST (tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng ALVICO) (dưới đây được gọi là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300529819 ngày 21/01/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp. Công ty đã nhiều lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, lần sửa đổi gần nhất là lần thứ mười chín được cấp ngày 14/10/2025.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 77-79 đường Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty: Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau, bao gồm:

- Xây dựng công trình;
- Thương mại đá, than;
- Cho thuê tài sản, văn phòng.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác và chế biến đá, cát, sỏi, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Không bao gồm Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn tổng hợp;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bến cảng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, khu du lịch;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
Chi tiết: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình, bao gồm: thiết kế kiến trúc, thiết kế kết cấu công trình, thiết kế cơ - điện công trình, thiết kế cấp - thoát nước công trình, thiết kế xây dựng công trình giao thông; thiết kế xây dựng công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; Khảo sát xây dựng, bao gồm: Khảo sát địa hình; khảo sát địa chất công trình; Lập quy hoạch xây dựng; Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thi công xây dựng công trình; Giám sát thi công xây dựng công trình;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ hoạt động của Công ty là khoảng thời gian từ khi mua nguyên vật liệu tham gia vào quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản dễ chuyển đổi thành tiền, thường không quá 12 tháng.

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

Trong năm, không có những sự kiện về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi quy mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có một chi nhánh như sau:

Tên	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST	Căn D-12B, Số 50 Đường N2, khu Đô thị Phố đông Village, số 1145 Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty thành lập chi nhánh từ năm 2022, đến hiện nay chưa phát sinh hoạt động.

7. Nhân viên

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 36 người (tại ngày 31/12/2024 là 14 người).

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

Thông tin so sánh được trình bày theo số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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 kèm theo Thông tư 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã lập và trình bày Báo cáo tài chính tuân thủ các yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các tài liệu hướng dẫn có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính. Những chính sách kế toán này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính của năm tài chính gần nhất.

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn (không quá 3 tháng), tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Việc xác định các khoản tương đương tiền đảm bảo theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

2. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi từ khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- **Phải thu khách hàng:** Gồm 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.
- **Phải thu khác:** Gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán (như: phải thu về lãi cho vay, tiền gửi; các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; các khoản phải thu về cho mượn tài sản...).

Theo dõi khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản nợ phải thu, căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

3. Nguyên tắc ghi nhận 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. Việc xác định được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 02 - "Hàng tồn kho", cụ thể: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.

Phương pháp xác định chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm được tập hợp theo từng công trình, dự án chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá 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, hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình (TSCĐ HH)

TSCĐ HH được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá TSCĐ HH là toàn bộ các chi phí Công ty phải bỏ ra để có TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Việc xác định nguyên giá TSCĐ HH đối với từng loại phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 về tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu (chi phí nâng cấp, cải tạo, duy tu, sửa chữa...) được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ HH vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

Khi TSCĐ HH được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

TSCĐ HH được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính như sau:

Nhóm TSCĐ	Số năm
Máy móc thiết bị	03 - 10 năm
Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
Thiết bị quản lý	05 năm

Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ

Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ được Công ty thực hiện theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 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 của BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 147/2016/TT-BTC.

5. Nguyên tắc kế toán thuê tài sản

a) Trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê của hợp đồng thuê.

b) Trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê theo hợp đồng thuê.

5. Nguyên tắc kế toán thuế

a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành (20%).

b) Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được trình bày theo giá gốc. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- **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.

- **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 (như: phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...).

Theo dõi các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

7. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản vay và nợ thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay gồm chi phí lãi vay và chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn...).

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh (trừ các trường hợp vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay").

Chi phí đi vay được vốn hóa

Chi phí đi vay phát sinh từ khoản vay riêng có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) sau khi đã trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này. Chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí lãi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hoá các chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Trong năm, Công ty không phát sinh chi phí đi vay được vốn hóa.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận trong kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả tại thời điểm cuối năm bao gồm các khoản: trích trước chi phí kiểm toán, lãi vay dự trả.

Cơ sở xác định các loại chi phí phải trả

- **Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả:** Căn cứ số dư nợ gốc, thời hạn, lãi suất áp dụng.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; có 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 đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Căn cứ trích lập dự phòng phải trả

Chi phí bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng cho bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình có cam kết bảo hành với mức trích lập theo các cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng được ước tính bằng tỷ lệ phần trăm trên doanh thu các công trình có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ % được xác định dựa trên các dữ liệu thống kê về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng.

Trong năm, Công ty đã hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a) Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông. Vốn góp của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh chi tiết theo hai chỉ tiêu: vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Khoản tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu vượt quá mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ các ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

b) Nguyên tắc ghi nhận quỹ đầu tư phát triển, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Theo quy định tại Điều lệ Công ty, việc trích và sử dụng Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu như sau:

- Mục đích sử dụng: Đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Thẩm quyền ra quyết định trích lập và sử dụng quỹ: Đại hội đồng cổ đông.

c) Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế TNDN và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận chưa phân phối được theo dõi chi tiết theo kết quả hoạt động kinh doanh của từng năm tài chính (năm trước, năm nay), đồng thời theo dõi chi tiết theo từng nội dung phân chia lợi nhuận (trích lập các quỹ, bổ sung Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu xây dựng

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với chi phí của hợp đồng xây dựng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu cho thuê

Toàn bộ số tiền cho thuê tài sản, cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động được Công ty ghi nhận là doanh thu cho thuê và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu bán đá, than,... được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: Lãi tiền gửi, tiền cho vay.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay: Được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có), gồm: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát...

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán trong năm.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí lãi vay. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong năm.

15. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Là các chi phí quản lý chung, gồm chi phí lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax...); chi phí bằng tiền khác.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

16. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân được coi là liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch và số dư với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở Thuyết minh số VIII.2.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm: Chi phí đầu tư XDCCB, mua sắm, sửa chữa lớn TSCĐ phát sinh (TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình); chi phí cải tạo, nâng cấp TSCĐ.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.519.755.755	2.436.918.304
Tiền gửi ngân hàng	349.260.979	35.084.822.459
Cộng	<u>1.869.016.734</u>	<u>37.521.740.763</u>

2. Phải thu của khách hàng

2.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng là bên thứ ba	<u>62.976.077.743</u>	<u>28.761.537.297</u>
Công ty Cổ phần Edico	1.584.508.484	1.584.508.484
Công ty Cổ phần Xi măng Bạch Đằng	57.015.912.232	23.523.068.288
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Trí Đức	-	639.446.619
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Thương mại Phú Minh Châu - Chi nhánh Đồng Nai	500.080.000	676.881.895
Tổng Công ty Thăng Long - CTCP	1.663.403.824	1.663.403.823
Các khách hàng còn lại	2.212.173.203	674.228.188
Phải thu khách hàng là bên liên quan	-	-
Cộng	<u>62.976.077.743</u>	<u>28.761.537.297</u>

2.2 Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Trong năm, biến động của dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số dư đầu năm	<u>1.871.338.893</u>	<u>1.871.338.893</u>
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.871.338.893</u>	<u>1.871.338.893</u>

3. Trả trước cho người bán

3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán là bên thứ ba	<u>22.072.303.502</u>	<u>5.552.134.348</u>
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Visaco	2.851.240.883	2.851.240.883
Công ty TNHH MTV Dịch vụ - Thương mại Hào Thành Tâm	1.255.688.465	1.255.688.465
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Tổng hợp Khởi Minh	540.000.000	540.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Tân Thái Hà	-	429.100.752
Công ty TNHH Thương mại đầu tư thiết bị An Phát	-	270.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Thương mại Phú Minh Châu - Chi nhánh Đồng Nai	4.200.051.308	-
Công ty Cổ phần Thanh Tâm	8.000.000.000	-
Các nhà cung cấp còn lại	5.225.322.846	206.104.248
Trả trước cho người bán là bên liên quan	-	-
Cộng	<u>22.072.303.502</u>	<u>5.552.134.348</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

3.2 Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Trong năm, biến động của dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số dư đầu năm	4.646.929.348	4.646.929.348
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	4.646.929.348	4.646.929.348

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp Trí Đức	-	-	-	32.650.000.000	-	32.650.000.000
Cộng	-	-	-	32.650.000.000	-	32.650.000.000

5. Phải thu khác

5.1 Phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên thứ ba	747.000.000	-	101.475.000	-
Lãi cho vay dự thu của Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp Trí Đức	-	-	100.980.000	-
Tạm ứng	242.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	505.000.000	-	-	-
Phải thu khác	-	-	495.000	-
Phải thu bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	747.000.000	-	101.475.000	-

5.2 Phải thu khác dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	-	-	500.000.000	-
Cộng	-	-	500.000.000	-

6. Nợ xấu

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán, hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Khởi Minh	540.000.000	540.000.000	-	540.000.000	540.000.000	-
Công ty Cổ phần Edico	1.584.508.484	1.584.508.484	-	1.584.508.484	1.584.508.484	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Đầu tư Visaco	3.138.071.292	3.138.071.292	-	3.138.071.292	3.138.071.292	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Thương mại Hào Thành Tâm	1.255.688.465	1.255.688.465	-	1.255.688.465	1.255.688.465	-
Cộng	6.518.268.241	6.518.268.241	-	6.518.268.241	6.518.268.241	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

Đánh giá của Công ty về khả năng thu hồi nợ quá hạn

Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng đối với các khoản nợ quá hạn, nợ không có khả năng thu hồi với sự thận trọng phù hợp.

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp để đảm bảo thu hồi được số nợ quá hạn.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi:

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	6.518.268.241	6.518.268.241
Trích lập dự phòng bổ sung trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Xóa nợ bằng khoản dự phòng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	6.518.268.241	6.518.268.241

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	27.426.324.154	-	4.645.253.272	-
Cộng	27.426.324.154	-	4.645.253.272	-

8. Xây dựng cơ bản dở dang

8.1 Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hệ thống bơm nước	3.234.107.846	-
Cộng	3.234.107.846	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	35.415.604.420	19.851.628.182	50.445.455	55.317.678.057
Mua sắm mới	24.987.777.778	14.895.035.636	-	39.882.813.414
Số cuối năm	60.403.382.198	34.746.663.818	50.445.455	95.200.491.471
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	16.662.862.412	9.727.383.626	38.240.928	26.428.486.966
Khấu hao trong năm	5.275.764.663	3.784.219.608	10.089.096	9.070.073.367
Số cuối năm	21.938.627.075	13.511.603.234	48.330.024	35.498.560.333
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm	18.752.742.008	10.124.244.556	12.204.527	28.889.191.091
Số cuối năm	38.464.755.123	21.235.060.584	2.115.431	59.701.931.138

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2025 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 2.720.000.000 VND (tại ngày 31/12/2024 là 2.720.000.000 VND).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2025 đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay là 23.425.863.118 VND (tại ngày 31/12/2024 là 7.692.915.635 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là bên thứ ba	36.345.396.588	36.345.396.588	8.170.150.582	8.170.150.582
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bảo Lộc	-	-	3.964.307.910	3.964.307.910
Công ty TNHH Thương mại và Cơ khí Sơn Trường	6.872.413.821	6.872.413.821	1.437.861.821	1.437.861.821
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đông Hải	339.350.730	339.350.730,00	1.151.701.730	1.151.701.730
Công ty Cổ phần Thiết bị EPC Việt Nam	101.328.893	101.328.893,00	805.523.644	805.523.644
Liên danh Công ty Cổ phần Xây lắp Đại Lâm Mộc - Công ty TNHH Xây lắp Trảng Kênh	14.896.426.079	14.896.426.079	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Tân Thái Hà	9.095.604.155	9.095.604.155	-	-
Các nhà cung cấp còn lại	5.040.272.910	5.040.272.910	810.755.477	810.755.477
Phải trả người bán là bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	36.345.396.588	36.345.396.588	8.170.150.582	8.170.150.582

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là bên thứ ba	1.091.102.664	1.227.029.191
Công ty Cổ phần Thanh Tâm	-	979.957.515
Công ty TNHH Thương mại Hiền Huệ	83.180.306	247.071.676
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Đầu tư Trung Thành	1.007.922.358	-
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	-	-
Cộng	1.091.102.664	1.227.029.191

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

12.1 Thuế phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT nội địa	688.060.285	943.727.887	1.404.009.317	227.778.855
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.205.111.179	4.189.634.840	3.205.111.179	4.189.634.840
Thuế thu nhập cá nhân	44.896.745	357.743.623	398.422.826	4.217.542
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	918.317.301	852.856.177	65.461.124
Cộng	3.938.068.209	6.409.423.651	5.860.399.499	4.487.092.361

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay dự trả	50.276.548	-
Trích trước chi phí kiểm toán	200.000.000	120.000.000
Trích trước chi phí thuê cầu thép	-	192.900.000
Cộng	250.276.548	312.900.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

14. Phải trả khác ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	264.000.000	258.750.000
Cộng	264.000.000	258.750.000

15. Dự phòng phải trả dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	631.738.536
Cộng	-	631.738.536

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

16. Vay và nợ thuê tài chính
16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	19.156.251.094	19.156.251.094	30.605.682.649	42.884.515.104	6.877.418.639	6.877.418.639
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Vạn Phúc (i)	19.156.251.094	19.156.251.094	25.523.451.930	40.832.641.024	3.847.062.000	3.847.062.000
Thẻ tín dụng (ii)	-	-	34.231.537	3.874.898	30.356.639	30.356.639
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Trần Hưng Đạo (iii)	-	-	5.047.999.182	2.047.999.182	3.000.000.000	3.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.329.012.000	1.329.012.000	2.964.100.656	1.329.012.000	2.964.100.656	2.964.100.656
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức (v)	1.329.012.000	1.329.012.000	2.964.100.656	1.329.012.000	2.964.100.656	2.964.100.656
Cộng	20.485.263.094	20.485.263.094	33.569.783.305	44.213.527.104	9.841.519.295	9.841.519.295

16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Trần Hưng Đạo (iv)	-	-	2.115.000.000	176.250.000	1.938.750.000	1.938.750.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức (v)	1.395.706.000	1.395.706.000	11.188.000.000	3.388.519.540	9.195.186.460	9.195.186.460
Cộng	1.395.706.000	1.395.706.000	13.303.000.000	3.564.769.540	11.133.936.460	11.133.936.460

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

Chi tiết các khoản vay ngân hàng

- (i) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Vạn Phúc theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0718/2024/HĐHM-PN/SHB.111600 ngày 24/12/2024. Hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán và bảo lãnh hoàn tiền tạm ứng là 50.000.000.000 đồng. Mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Thời hạn cho vay của mỗi khoản vay thuộc hợp đồng tín dụng tối đa là 6 tháng. Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ.
- Các khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản theo các hợp đồng bảo đảm sau:
- Thẻ chấp bất động sản tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7E-IV-04, địa chỉ số 581 phố Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số 0671/2023/HĐTC-PN/SHB.111600 ngày 04/12/2023;
 - Thẻ chấp bất động sản tại thửa đất số 1147 và 1148, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp số 0469/2024/HĐTC-PN/SHB.111600 ngày 03/10/2024 và các phụ lục có liên quan.
- (ii) Khoản nợ thế tín dụng theo Đơn đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thế tín dụng doanh nghiệp SHB số CARD-01-202501. Hạn mức 1.000.000.000 VND. Không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Trần Hưng Đạo theo Hợp đồng cho vay số CLC-48634-01 ngày 24/06/2025. Hạn mức cho vay là 3.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh thi công công trình xây dựng. Lãi suất cho vay được quy định trên từng Giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh số BLCN-01 ngày 24/06/2025 của bà Lâm Thu Huyền.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Trần Hưng Đạo theo Hợp đồng cho vay số CLC-55835-01 ngày 28/08/2025. Số tiền vay: 2.115.000.000 đồng. Thời hạn vay là 36 tháng. Mục đích vay: Mua sắm tài sản cố định theo Hợp đồng mua bán số 06/2025/HĐMB/EPC-MCST phục vụ thi công công trình xây dựng. Lãi suất cho vay được quy định trên từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp là 01 máy xúc đào bánh xích nhãn hiệu KOMATSU, số loại: PC350, biển kiểm soát 29CD-038.81 theo Hợp đồng thế chấp số CLC-55835-2018219-HDTC-01 ngày 28/08/2025.
- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức theo các hợp đồng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 202226613569 ngày 22/04/2022 theo phương thức cấp tín dụng từng lần với số tiền là 698.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua ô tô. Thời hạn vay là 5 năm. Khoản vay được đảm bảo bởi xe ô tô nhãn hiệu CNHTC, số loại ZZ5707S3840AJ, biển kiểm soát 29HC-010.30, số khung LZZ5EMSD2NB078080 và xe ô tô nhãn hiệu CNHTC, số loại ZZ5707S3840AJ, biển kiểm soát 29HC-010.26, số khung LZZ5EMSD4NB078081 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226617384/HĐTC ngày 26/09/2022. Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST;
 - Hợp đồng tín dụng số 202226595303-01 ngày 28/04/2022 theo phương thức cấp tín dụng từng lần với số tiền là 2.722.000.000 đồng. Mục đích vay: Dây tu máy móc, thiết bị theo Hợp đồng mua bán số ESA2237/HĐ-MHE/NES ngày 27/03/2022. Thời hạn vay là 5 năm. Khoản vay được đảm bảo bởi máy đào thủy lực bánh xích Komatsu, model PC350-8M0, số khung KMTPC247EMC083113, số động cơ: 6D11426890487 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 20222659303-01/HĐTCMM ngày 28/04/2022;
 - Hợp đồng tín dụng số 202226617384 ngày 26/09/2022 theo phương thức cấp tín dụng từng lần với số tiền là 2.580.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua ô tô. Thời hạn vay là 4 năm. Khoản vay được đảm bảo bởi ô tô 8 chỗ Kia màu trắng BKS 30H-672.77, số khung RNYND5BA8NC253838, loại CARNIVAL theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226613569/HĐTCOTO ngày 22/04/2022;
 - Hợp đồng tín dụng số 202528178643 ngày 13/05/2025 theo phương thức cấp tín dụng từng lần với số tiền là 2.870.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua ô tô. Thời hạn vay là 84 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, số loại: LC PRADO, biển kiểm soát: 51M-128.89 Số khung: JTEAACAJ605009150, Số máy: 5B10719T24A theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202528178643/HĐTC ngày 13/05/2025;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

- Hợp đồng tín dụng số 202528212131 ngày 23/07/2025 theo phương thức cấp tín dụng từng lần với số tiền là 1.255.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua ô tô. Thời hạn vay là 72 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi xe ô tô con nhãn hiệu FORD, số loại EVEREST, biên kiểm soát 51M-519.89, số khung MNCRXXMAWRSM11372 theo Hợp đồng thế chấp số 202528212131/HĐTC ngày 23/07/2025. Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Tập đoàn MCST;
- Hợp đồng tín dụng số 202529909026 ngày 26/11/2025 theo phương thức cấp tín dụng từng lần với số tiền là 7.063.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua ô tô. Thời hạn vay là 72 tháng. Khoản vay được đảm bảo bởi xe ô tô con LEXUS, số loại: LX600 URBAN, biên kiểm soát: 30M-424.49 Số khung: JTJPB7CX704087055, Số máy: V35A0458332 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202529909026/HĐTC ngày 26/11/2025.

Lãi suất của các khoản vay được quy định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ.

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	56.579.360.000	(17.000.000)	415.707.715	28.295.052.286	85.273.120.001
Lãi trong năm trước	-	-	-	12.307.603.390	12.307.603.390
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	56.579.360.000	(17.000.000)	415.707.715	40.602.655.676	97.580.723.391
Tăng vốn trong năm (*)	39.604.220.000	-	-	-	39.604.220.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	15.388.208.951	15.388.208.951
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	(39.604.220.000)	(39.604.220.000)
Số dư cuối năm nay	96.183.580.000	(17.000.000)	415.707.715	16.386.644.627	112.968.932.342

Trong năm, Công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-DHĐCĐ-ALV ngày 25 tháng 04 năm 2025. Theo đó, Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 10:7.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Đỗ Thị Châu Anh	9.541.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Phương	8.806.000.000	59.000.000
Các cổ đông khác	77.836.580.000	56.520.360.000
Cộng	96.183.580.000	56.579.360.000

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	56.579.360.000	56.579.360.000
+ Vốn góp tăng trong năm	39.604.220.000	-
+ Vốn góp cuối năm	96.183.580.000	56.579.360.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	39.604.220.000	-

17.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.618.358	5.657.936
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	9.618.358	5.657.936
- Cổ phiếu phổ thông	9.618.358	5.657.936
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.618.358	5.657.936
- Cổ phiếu phổ thông	9.618.358	5.657.936

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	45.263.150.844	2.259.461.375
Doanh thu hợp đồng xây lắp	263.697.527.602	258.782.040.527
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.651.500.000	12.889.867.086
Doanh thu khác	-	93.836.466
Cộng	321.612.178.446	274.025.205.454

Trong đó

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán cho bên thứ ba	321.612.178.446	274.025.205.454
Doanh thu bán cho bên liên quan	-	-
Cộng	321.612.178.446	274.025.205.454

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa đã bán	42.959.380.624	2.087.544.848
Giá vốn hoạt động xây lắp	238.653.074.777	236.759.413.922
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.103.042.372	9.099.347.702
Giá vốn khác	-	93.836.477
Cộng	290.715.497.773	248.040.142.949

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.007.802.265	172.952.483
Cộng	1.007.802.265	172.952.483

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	1.856.941.674	1.756.806.682
Cộng	1.856.941.674	1.756.806.682

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	4.025.837.423	3.522.931.114
Chi phí đồ dùng văn phòng	521.291.620	226.398.719
Chi phí khấu hao TSCĐ	528.280.344	326.344.920
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.036.948.149	1.870.273.567
Chi phí bằng tiền khác	1.666.062.137	2.424.704.089
Cộng	10.783.419.673	8.375.652.409

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	631.738.536	-
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	36.664	-
Thu nhập khác	1.000.000	-
Cộng	632.775.200	-

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản bị phạt	319.021.610	416.687.157
Các khoản khác	31.390	-
Cộng	319.053.000	416.687.157

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.834.926.101	90.987.781.763
Chi phí nhân công	7.994.539.809	6.990.479.116
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.070.073.367	8.424.549.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	182.659.839.125	140.242.763.198
Chi phí khác bằng tiền	1.682.383.198	3.558.294.845
Cộng	281.241.761.600	250.203.868.648

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.024.932.018	3.205.111.179
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	164.702.822	96.154.171
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.189.634.840	3.301.265.350

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm của Công ty:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	19.577.843.791	15.608.868.740
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán	546.816.300	416.687.157
<u>Các khoản điều chỉnh tăng</u>	<u>546.816.300</u>	<u>416.687.157</u>
Chi phí không được trừ	546.816.300	416.687.157
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	20.124.660.091	16.025.555.897
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động khác	20.124.660.091	16.025.555.897
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	4.024.932.018	3.205.111.179

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.388.208.951	12.307.603.390
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	15.388.208.951	12.307.603.390
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm (*)	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (**)	6.753.834	5.657.936
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.278	2.175

(*) Công ty không ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm nay do chưa có kế hoạch phân phối lợi nhuận đồng thời không có dữ liệu trong quá khứ để ước tính được việc trích quỹ này.

(**) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	5.657.936	5.657.936
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	1.095.898	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	6.753.834	5.657.936

VII THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN

1. Các giao dịch không bằng tiền

	Năm nay	Năm trước
Vay ngân hàng trả thẳng cho nhà cung cấp, chi trả các giao dịch bằng thẻ tín dụng	21.037.316.762	-
Cộng	21.037.316.762	-

VIII NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Giao dịch với các bên liên quan

2.1 Danh sách bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Bà Lâm Thu Huyền	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Hải Ninh	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Lê Thị Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Lê Thị Thảo	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Hải	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/04/2025)
Bà NghiêM Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025) và Thành viên Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Lê Hoàng Yến	Trưởng Ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Đặng Xuân Hòa	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Vũ Thị Giang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Lê Xuân Mừng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

2.2 Giao dịch với bên liên quan

a. Thu nhập của thành viên chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Giao dịch với các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập của Thành viên chủ chốt		
Bà Lâm Thu Huyền	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Hải Ninh	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Lộc	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Thảo	321.760.311	268.690.722
Ông Nguyễn Việt Hải	77.953.309	233.162.988
Bà Mai Thị Xuyên	-	15.200.000
Bà NghiêM Thị Thu Hiền	40.000.000	43.800.000
Ông Đặng Xuân Hòa	12.000.000	36.000.000
Bà Vũ Thị Giang	12.000.000	24.500.000
Bà Lê Hoàng Yến	32.000.000	(*)
Ông Lê Xuân Mừng	24.000.000	(*)
Bà Hà Thị Hồng Nhung	314.383.923	373.510.625
	1.002.097.543	1.162.864.335

(*) Năm 2024, các cá nhân này không phải thành viên chủ chốt của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MCST
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

Các giao dịch khác với thành viên chủ chốt

Tài sản đảm bảo

Trong năm, theo Hợp đồng bảo lãnh số BLCN-01 ngày 24/06/2025, bà Lâm Thu Huyền bảo lãnh khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Trần Hưng Đạo theo Hợp đồng cho vay số CLC-55835-01 ngày 24/06/2025 với số dư khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 3.000.000.000 đồng .

b. Các bên liên quan khác

Công ty không có bên liên quan khác.

3. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh được trình bày theo số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Hà Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Hà Thị Hồng Nhung

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thảo

