

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MST

**Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được
từ phát hành trái phiếu (mã trái phiếu
MSTH2223001)**

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo Kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu (mã trái phiếu MSTH2223001) đến ngày 30/06/2025	6 - 7
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu	8 - 10

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu (mã trái phiếu MSTH2223001) đến ngày 30/06/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu (sau đây gọi chung là Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu).

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103983390 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 33 ngày 07 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Lĩnh vực hoạt động của Công ty là Xây lắp, thương mại và dịch vụ.

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Huy Quang	Chủ tịch
Ông Trịnh Văn Hưng	Thành viên
Ông Hoàng Văn Minh	Thành viên
Ông Phan Duy Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Trang Nhung	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Thủy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Duy Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng Kiên	Phó Tổng Giám đốc

3. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025 của Công ty.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

5. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 3 - "Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu".

Ban Tổng Giám đốc cam kết tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 153 ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và các quy định pháp lý khác liên quan.

6. Phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025 đính kèm, và cam kết báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Phan Duy Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Số: 28072/2025/BCV/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư MST**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu (mã trái phiếu MSTH2223001) đến ngày 30/06/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 08 năm 2025, và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu") trình bày từ trang 06 đến trang 10.

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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu phù hợp Thuyết minh số 3 - "Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu" 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu không còn 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025 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 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu. 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu 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 Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu 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 tính hữu hiệu 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu (mã trái phiếu MSTH2223001) đến ngày 30/06/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư MST đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu, phù hợp với Thuyết minh số 3 - "Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu" phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 - "Cơ sở lập và mục đích sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu" phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.



Đỗ Thị Thanh Huyền
Phó Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số:
2421-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Trần Thị Thanh Tú
Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số:
3372-2025-283-1

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
ĐẾN NGÀY 30/06/2025

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư MST
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103983390 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 33 ngày 07 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 2, Ngõ 159 Phố Tây Sơn, xã Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 02466744305
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Xây lắp, thương mại và dịch vụ.
- Mã số thuế: 0103983390

2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT ngày 12/04/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty và bản Công bố thông tin phát hành trái phiếu riêng lẻ, số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được Công ty sử dụng để đầu tư góp vốn thực hiện Dự án Khu dân cư AnBinh Riverside.

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 30/06/2025
			VND	VND	VND
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1	Góp vốn thực hiện Dự án Khu dân cư AnBinh Riverside theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2022/ANBINH-MST ngày 01/04/2024 về việc Hợp tác đồng tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Anbinh Riverside với Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên (là chủ đầu tư Dự án)	MSTH2223001	120.000.000.000	-	120.000.000.000
II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
	Tổng (I +II)		120.000.000.000	-	120.000.000.000

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của báo cáo nêu trên./.



Nguyễn Thị Như Ngọc
Người lập



Nguyễn Minh Huyền
Kế toán trưởng



Phan Duy Dũng
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư MST (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103983390 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 33 ngày 07 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: Số 2, Ngõ 159 Phố Tây Sơn, xã Đan Phượng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 760.043.010.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tỷ, không trăm bốn mươi ba triệu, không trăm mười nghìn đồng).

Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là Xây lắp, thương mại và dịch vụ.

2. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng VND

3. CƠ SỞ LẬP VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

3.1 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc phù hợp Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

3.2 Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và các trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

4. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	MSTH2223001
2	Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo
3	Mệnh giá	10.000.000 đồng/trái phiếu
4	Hình thức phát hành	Bút toán ghi sổ
5	Số lượng trái phiếu dự kiến phát hành	12.000 trái phiếu
6	Số lượng trái phiếu đã phát hành	12.000 trái phiếu
7	Giá trị phát hành	120.000.000.000 đồng
8	Số tiền thu được	120.000.000.000 đồng
9	Ngày phát hành	21/04/2022
10	Ngày hoàn tất phát hành	29/04/2022
11	Ngày đáo hạn	21/04/2025
12	Kỳ hạn trái phiếu	36 tháng
13	Lãi suất trái phiếu danh nghĩa	Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên: 12% Lãi suất áp dụng cho các năm sau: 15%
14	Kỳ trả lãi	Trái phiếu được trả lãi sau, định kỳ 06 (sáu) tháng/lần từ ngày phát hành
15	Phương thức phát hành trái phiếu	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
16	Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu; Tổ chức đăng ký, lưu ký trái phiếu	Công ty Cổ phần Chứng khoán HDB
17	Tài sản đảm bảo	4.900.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2 thuộc sở hữu của các bên thứ ba

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

5. VỐN GIẢI NGÂN TỪ TRÁI PHIẾU

Tình hình sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu (mã trái phiếu MSTH2223001) từ ngày phát hành đến ngày 30/06/2025 chi tiết như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	21/04/2022	Góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2022/ANBINH-MST ngày 01/04/2024	120.000.000.000
		Cộng	120.000.000.000

- (i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/ANBINH-MST ngày 01/04/2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên, nhằm thực hiện thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Anbinh Riverside ("Dự án") do Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên làm chủ đầu tư với số tiền mà Công ty góp vốn là 120.000.000.000 đồng.

6. TÌNH HÌNH THANH TOÁN GỐC TRÁI PHIẾU

Đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này, Công ty đã thanh toán hết gốc trái phiếu.

7. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đến ngày 30/06/2025.


Nguyễn Thị Như Ngọc
Người lập


Nguyễn Minh Huyền
Kế toán trưởng



Phan Duy Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025