

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (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 0102382580 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 23 ngày 11 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Hà Nội cấp.

CÁC THÀNH VIÊN 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 trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Huy Thành	Chủ tịch	
Bà Đặng Thị Tuyết Lan	Thành viên	
Ông Dương Quang Đông	Thành viên	
Bà Hoàng Thị Ba	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05/05/2025
Bà Vương Bảo Yến	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 05/05/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Phạm Tuyết Nhung	Trưởng ban Kiểm soát	
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	
Bà Phạm Thị Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 05/05/2025
Bà Nguyễn Thị Quỳnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 05/05/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Dương Quang Đông	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Tuyết Lan	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Huy Thành - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Phạm Huy Thành
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 20066/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



Đỗ Thị Thanh Huyền

Phó Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Hải Phương

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1329-2023-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		906.814.958.787	946.867.816.381
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	34.357.310.170	89.989.430.618
1. Tiền	111		34.357.310.170	25.989.430.618
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	64.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	-	1.100.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		517.757.945.131	432.284.381.285
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	449.566.841.417	330.504.867.712
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	80.627.447.602	114.537.488.848
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	684.283	91.958.824
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(12.437.028.171)	(12.849.934.099)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	352.573.253.391	412.500.662.250
1. Hàng tồn kho	141		352.573.253.391	412.500.662.250
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.126.450.095	10.993.342.228
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	357.806.908	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.163.626.446	10.345.730.440
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	605.016.741	647.611.788
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		516.329.375.672	422.960.225.233
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		18.018.573.075	27.265.481.727
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	17.991.286.623	27.184.771.275
- Nguyên giá	222		92.382.282.298	90.151.444.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.390.995.675)	(62.966.673.523)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	27.286.452	80.710.452
- Nguyên giá	228		200.340.000	200.340.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(173.053.548)	(119.629.548)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	45.120.403.788	46.761.550.716
- Nguyên giá	231		49.217.297.239	49.217.297.239
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.096.893.451)	(2.455.746.523)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.928.385.779	1.928.385.779
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.928.385.779	1.928.385.779
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	451.208.229.714	346.976.724.900
1. Đầu tư vào công ty con	251		97.825.721.285	96.805.721.285
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		360.000.000.000	258.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.617.491.571)	(7.828.996.385)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		53.783.316	28.082.111
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	53.783.316	28.082.111
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.423.144.334.459	1.369.828.041.614

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		114.399.116.165	83.381.541.097
I. Nợ ngắn hạn	310		113.999.116.165	82.981.541.097
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	12.048.406.063	3.402.147.615
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	33.547.226	7.706.610
3. Phải trả người lao động	314		168.749.422	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	443.579.535	368.118.333
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	300.000.000	300.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	499.214.453	480.222.653
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	98.091.000.000	76.008.726.420
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.414.619.466	2.414.619.466
II. Nợ dài hạn	330		400.000.000	400.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	400.000.000	400.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.308.745.218.294	1.286.446.500.517
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	1.308.745.218.294	1.286.446.500.517
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.202.185.400.000	1.202.185.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.202.185.400.000	1.202.185.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(238.202.140)	(238.202.140)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.423.689.821	8.423.689.821
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		98.374.330.613	76.075.612.836
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		76.075.612.836	54.231.550.097
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		22.298.717.777	21.844.062.739
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.423.144.334.459	1.369.828.041.614



Người lập biểu
Nguyễn Thị Quyên



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Tuyết



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Huy Thành
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	493.386.475.990	311.186.580.224
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		493.386.475.990	311.186.580.224
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	462.156.570.162	268.512.338.034
5. Lợi nhuận gộp/ (Lỗ) về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.229.905.828	42.674.242.190
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	911.608.276	1.097.092.044
7. Chi phí tài chính	22	5.4	3.851.771.768	11.603.306.711
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.063.276.582	3.774.310.326
8. Chi phí bán hàng	25		109.786.371	112.308.025
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	6.109.888.383	9.614.384.719
10. Lợi nhuận/ (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		22.070.067.582	22.441.334.779
11. Thu nhập khác	31	5.6	593.709.625	960.484.510
12. Chi phí khác	32	5.7	6.585.488	903.398.407
13. Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40=31-32)	40		587.124.137	57.086.103
14. Tổng lợi nhuận/ (lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		22.657.191.719	22.498.420.882
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	358.473.942	654.358.143
16. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		22.298.717.777	21.844.062.739



Người lập biểu
Nguyễn Thị Quyên



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Tuyết



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Huy Thành
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01		22.657.191.719	22.498.420.882
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		13.118.893.080	12.942.725.258
Các khoản dự phòng	03		(1.624.410.742)	(48.995.742.502)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(257.515.836)	(1.097.092.044)
Chi phí lãi vay	06		5.063.276.582	3.774.310.326
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.957.434.803	(10.877.378.080)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(76.107.506.745)	158.976.624.173
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		59.927.408.859	(75.692.522.860)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		8.878.086.211	(4.944.325.649)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(383.508.113)	3.074.140.824
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.037.815.380)	(3.735.011.437)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(142.062.410)	(839.015.598)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		26.092.037.225	65.962.511.373
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.230.837.500)	(823.981.289)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	350.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.100.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.020.000.000)	(89.180.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		344.406.247	1.025.993.962
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(103.806.431.253)	(88.627.987.327)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		192.099.994.300	161.008.726.420
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(170.017.720.720)	(120.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		22.082.273.580	41.008.726.420

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(55.632.120.448)	18.343.250.466
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		89.989.430.618	71.646.180.152
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		34.357.310.170	89.989.430.618



Người lập biểu
Nguyễn Thị Quyên



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Tuyết



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Huy Thành
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (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 0102382580 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 23 ngày 11 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.202.185.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm linh hai tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng chẵn*). Tổng số cổ phần là 120.218.540 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 9, Ngách 61/4, Phố Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, TP. Hà Nội.

Nhà máy của Công ty tại xóm Ao Kênh, xã Liên Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán MBG.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 17 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh là sản xuất, thương mại và xây dựng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Trong năm, ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty là:

- Sản xuất và buôn bán thiết bị đèn chiếu sáng, đèn trang trí và đồ điện gia dụng;
- Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng;
- Xây dựng, hoàn thiện nội thất nhà ở;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con Công ty TNHH Đầu tư MBG - Confitech	Phú Thọ	80%	80%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Công ty CP Home Eco Group	Hưng Yên	98%	98%	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh thương mại dịch vụ

Công ty liên doanh, liên kết

Công ty CP Vcado Global	Hà Nội	40%	40%	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh thương mại dịch vụ
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	Đắk Lắk	30%	30%	Dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, Kinh doanh thương mại dịch vụ
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	Đắk Lắk	41,67%	41,67%	Xây dựng nhà các loại, Kinh doanh thương mại dịch vụ
Công ty CP PJACA Phú Yên	Đắk Lắk	48%	48%	Sản xuất sản phẩm từ nhựa, Kinh doanh thương mại dịch vụ
Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh	Khánh Hòa	47%	47%	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao, kinh doanh thương mại dịch vụ
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Xanh Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	36%	36%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 tài chính riêng 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.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn 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.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.4. Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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 hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, đối với doanh nghiệp hoạt động thương mại. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	06 - 10 năm
Máy móc và thiết bị	05 - 07 năm
Thiết bị văn phòng	03 năm
Phương tiện vận tải	05 - 07 năm

3.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 năm.

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà và đất

30 năm

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10. 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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 với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

3.11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

3.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "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.

3.14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê tài sản cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông 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 các cổ đông 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 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 và các khoản mục phi tiền tệ khác.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. 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, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.19. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.21. Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

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

3.22. Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.697.566.236	1.402.858.747
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.659.743.934	24.586.571.871
Các khoản tương đương tiền	-	64.000.000.000
	34.357.310.170	89.989.430.618

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000
	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

4.2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	97.825.721.285	-		96.805.721.285	-	
Công ty TNHH Đầu tư MBG - Confitech	8.645.721.285	-	(i)	7.625.721.285	-	(i)
Công ty CP Home Eco Group	89.180.000.000	-	(i)	89.180.000.000	-	(i)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	360.000.000.000	(6.617.491.571)		258.000.000.000	(7.828.996.385)	
Công ty CP Vcado Global	48.000.000.000	(2.028.487.838)	(i)	48.000.000.000	(2.727.260.178)	(i)
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	48.000.000.000	(196.075.606)	(i)	48.000.000.000	(579.273.700)	(i)
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	50.000.000.000	-	(i)	50.000.000.000	-	(i)
Công ty CP PJACA Phú Yên	48.000.000.000	-	(i)	48.000.000.000	-	(i)
Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh (ii)	94.000.000.000	(4.367.719.691)	(i)	64.000.000.000	(4.522.462.507)	(i)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Xanh Việt Nam (iii)	72.000.000.000	(25.208.436)	(i)	-	-	
	457.825.721.285	(6.617.491.571)		354.805.721.285	(7.828.996.385)	

- (i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý
- (ii) Theo Nghị quyết số 26/11/2025/QĐ-HĐQT ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị, Công ty thực hiện nhận chuyển nhượng thêm 1.500.000 cổ phần, tương đương 15% vốn điều lệ Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh với giá 20.000 VND/cổ phần, tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 30.000.000.000 VND.
- (iii) Theo Nghị quyết số 2305/2025/QĐ-HĐQT ngày 23/04/2025 của Hội đồng quản trị, Công ty góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Xanh Việt Nam với số tiền 72.000.000.000 đồng, tương ứng 36% vốn điều lệ Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Xanh Việt Nam.



4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Thương mại Tư vấn C.H	67.606.207.834	34.745.778.741
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát	900.192.680	38.570.885.845
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	111.852.561.755	75.584.273.668
Công ty CP Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	159.732.112.273	78.414.564.858
Công ty Cổ phần Kosy	48.170.914.038	10.804.505.518
Các khoản phải thu khách hàng khác	61.304.852.837	92.384.859.082
	449.566.841.417	330.504.867.712
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	19.428.790.131	17.451.503.716

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	-	16.888.545.231
Công ty CP Zone Việt	9.830.745.320	22.237.680.500
Công ty CP PJACA Group	-	49.820.173.183
Công ty TNHH Vân Phong Holding	36.119.488.054	7.579.919.914
Công ty Cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	34.446.541.280	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	230.672.948	18.011.170.020
	80.627.447.602	114.537.488.848

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi tiền gửi	-	-	86.890.411	-
Các khoản phải thu khác	684.283	-	5.068.413	-
	684.283	-	91.958.824	-

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

Mẫu số B 09 - DN

4.6. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND
Công ty CP Kinh doanh XNK và Xây dựng Vũ Anh	Trên 3 năm	2.605.880.000	-	Từ 2 năm đến 3 năm	2.605.880.000
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng TMT	Trên 3 năm	1.506.389.400	-	Từ 2 năm đến 3 năm	1.506.389.400
Công ty CP Xuất nhập khẩu Willy Sports	Trên 3 năm	411.000.000	-	Từ 2 năm đến 3 năm	411.000.000
Công ty CP Xây lắp Điện và Thương mại An Dương	Trên 3 năm	191.612.365	-	Trên 3 năm	191.612.365
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Cường Kiên	Trên 3 năm	289.398.403	-	Từ 2 năm đến 3 năm	289.398.403
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Phương Bắc	Trên 3 năm	359.788.574	-	Từ 2 năm đến 3 năm	359.788.574
Công ty CP Thế giới số Trần Anh	Trên 3 năm	61.283.500	-	Trên 3 năm	61.283.500
Công ty CP Quốc tế Cường Phát	Trên 3 năm	106.287.500	-	Từ 2 năm đến 3 năm	106.287.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hưng Lộc Phát	Từ 2 năm đến 3 năm	88.330.000	26.499.000	Từ 1 năm đến 2 năm	88.330.000
Công ty CP Kiến Trúc - Xây dựng và Nội thất Quang Minh		-	-	Từ 6 tháng đến 1 năm	5.161.172.135
Công ty CP Đầu tư Xây dựng		-	-	Từ 1 năm đến 2 năm	11.819.863.660
Công nghiệp P&L				Từ 2 năm đến 3 năm	
Công ty CP Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	Từ 1 năm đến 2 năm	13.687.114.858	6.843.557.429	Từ 6 tháng đến 1 năm	4.664.896.828
		19.307.084.600	6.870.056.429		27.265.902.365
					14.415.968.266

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	10.871.399.373	-	26.326.021.471	-
Chi phí SXKD dở dang	15.276.066.588	-	16.742.703.776	-
Thành phẩm	14.386.193.860	-	10.177.435.251	-
Bất động sản tồn kho (i)	101.029.217.451	-	111.784.940.927	-
Hàng hóa	211.010.376.119	-	247.469.560.825	-
	352.573.253.391	-	412.500.662.250	-

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị bất động sản tồn kho đang được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty là 45.811.187.015 VND.

4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	20.280.207	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	337.526.701	-
	357.806.908	-

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	53.783.316	23.957.111
Chi phí chờ phân bổ khác	-	4.125.000
	53.783.316	28.082.111

4.9. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	25.652.406.071	57.957.070.000	6.506.968.727	35.000.000	90.151.444.798
Tăng trong năm	489.037.500	1.708.400.000	-	33.400.000	2.230.837.500
- Mua trong năm	-	1.708.400.000	-	33.400.000	1.741.800.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	489.037.500	-	-	-	489.037.500
Số dư cuối năm	26.141.443.571	59.665.470.000	6.506.968.727	33.400.000	92.382.282.298
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	19.346.036.374	39.283.097.254	4.302.539.895	35.000.000	62.966.673.523
Khấu hao trong năm	3.019.072.676	7.560.803.995	836.095.479	8.350.002	11.424.322.152
Số dư cuối năm	22.365.109.050	46.843.901.249	5.138.635.374	43.350.002	74.390.995.675
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	6.306.369.697	18.673.972.746	2.204.428.832	-	27.184.771.275
Tại ngày cuối năm	3.776.334.521	12.821.568.751	1.368.333.353	25.049.998	17.991.286.623

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 8.109.668.727 VND, tại 01/01/2025 là 6.818.741.454 VND.

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	200.340.000	200.340.000
Số dư cuối năm	200.340.000	200.340.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	119.629.548	119.629.548
Khấu hao trong năm	53.424.000	53.424.000
Số dư cuối năm	173.053.548	173.053.548
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	80.710.452	80.710.452
Tại ngày cuối năm	27.286.452	27.286.452

4.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và đất VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	49.217.297.239	49.217.297.239
Số dư cuối năm	49.217.297.239	49.217.297.239
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	2.455.746.523	2.455.746.523
Khấu hao trong năm	1.641.146.928	1.641.146.928
Số dư cuối năm	4.096.893.451	4.096.893.451
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	46.761.550.716	46.761.550.716
Tại ngày cuối năm	45.120.403.788	45.120.403.788

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ bất động sản đầu tư đang được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Tập đoàn VGO	8.176.898.964	8.176.898.964	-	-
Công ty CP Home Eco Group	2.479.330.545	2.479.330.545	-	-
Công ty CP Vân Phong Toàn Cầu	-	-	2.913.214.955	2.913.214.955
Các nhà cung cấp khác	1.392.176.554	1.392.176.554	488.932.660	488.932.660
	12.048.406.063	12.048.406.063	3.402.147.615	3.402.147.615
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	2.479.330.545	2.479.330.545	-	-

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí lãi vay	123.579.535	98.118.333
Trích trước chi phí khác	320.000.000	270.000.000
	443.579.535	368.118.333

4.14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 và 01/01/2025 là doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản.

4.15. Phải trả khác

4.15.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	84.482.653	65.490.853
Phải trả về hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (i)	414.731.800	414.731.800
	499.214.453	480.222.653

(i) Khoản tiền Công ty nhận góp vốn liên doanh của Công ty Cổ phần Constrexim số 1 theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 69/2022/HĐ-HTĐT ngày 22/02/2022 để thực hiện Dự án Khu dân cư nông thôn kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái và nuôi trồng thủy sản Đỗ Sơn tại xã Liên Minh, tỉnh Phú Thọ.

4.15.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	400.000.000	400.000.000
	400.000.000	400.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	462.954.331	43.001.861.884	43.143.924.294	-	605.016.741
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	184.657.457	358.473.942	142.062.410	31.754.075	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.706.610	-	13.688.921	19.602.380	1.793.151	-
Các loại thuế khác	-	-	149.250.410	149.250.410	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	238.596.161	238.596.161	-	-
	7.706.610	647.611.788	43.761.871.318	43.693.435.655	33.547.226	605.016.741

4.17. Vay và nợ thuế tài chính ngân hàng	Vay 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
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (i)	34.490.000.000	34.490.000.000	69.600.000.000	69.090.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	41.518.726.420	41.518.726.420	102.799.994.300	100.927.720.720	43.391.000.000	43.391.000.000
	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì (iii)	-	-	19.700.000.000	-	19.700.000.000	19.700.000.000
		76.008.726.420	76.008.726.420	192.099.994.300	170.017.720.720	98.091.000.000	98.091.000.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các hợp đồng Vay ngắn hạn:

- (i) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng cấp tín dụng số 320097.25.051.1970764.TD ngày 28/07/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ với hạn mức cho vay 35.000.000.000 VND, thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng đến ngày 25/06/2026, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích cho vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thiết bị điện. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093278 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐDD-246, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 298,6 m2.
 - Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093270 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐDD-236, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 298,2 m2.
 - Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093268 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐDD-248, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 298,2 m2.
 - Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN150337 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 28/02/2024 có địa chỉ tại CL11-177, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 127,5m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là biệt thự song lập với diện tích sân là 283,9 m2.
 - Toàn bộ hàng hóa, tài sản, quyền đòi nợ hình thành từ khoản vay.

- (ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/5263251/HĐTD ngày 14 tháng 07 năm 2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức cấp tín dụng là 45.900.000.000 VND, thời hạn cấp tín dụng đến ngày 14/07/2026, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích cho vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyên sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093269 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐĐD-242, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liên kết với diện tích sàn là 297,8 m².
 - Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyên sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093279 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐĐD-244, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liên kết với diện tích sàn là 298,2 m².
 - Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyên sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC273473 do Ủy ban Nhân dân quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội cấp ngày 31/08/2010 thuộc sở hữu của Ông Phạm Huy Thành - Chủ tịch HĐQT Công ty và bà Đặng Thị Tuyết Lan - Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty, có địa chỉ tại số 9 ngách 61/4 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP. Hà Nội, diện tích đất 121,2m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

- (iii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202528296014 ngày 29 tháng 08 năm 2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì với hạn mức cấp tín dụng là 19.700.000.000 VND, thời hạn cấp tín dụng đến ngày 29/08/2026, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích cho vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyên sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA01906096 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 30/06/2025 có địa chỉ tại SH22-82, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 63m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liên kết với diện tích sàn là 258,7 m².
 - Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyên sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA01906073 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 30/06/2025 có địa chỉ tại SH22-88, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 63m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liên kết với diện tích sàn là 249,0 m².
 - Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất quyên sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA01906068 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 30/06/2025 có địa chỉ tại SH22-80, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 63m², mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liên kết với diện tích sàn là 249,0 m².

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

Mẫu số B 09 - DN

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	1.202.185.400.000	(238.202.140)	8.423.689.821	54.231.550.097	1.264.602.437.778
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	21.844.062.739	21.844.062.739
Số dư cuối năm trước	1.202.185.400.000	(238.202.140)	8.423.689.821	76.075.612.836	1.286.446.500.517
Số dư đầu năm nay	1.202.185.400.000	(238.202.140)	8.423.689.821	76.075.612.836	1.286.446.500.517
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	22.298.717.777	22.298.717.777
Số dư cuối năm nay	1.202.185.400.000	(238.202.140)	8.423.689.821	98.374.330.613	1.308.745.218.294

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Các cổ đông khác	1.202.185.400.000	100,00	1.202.185.400.000	100,00
	1.202.185.400.000	100,00	1.202.185.400.000	100,00

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.202.185.400.000	1.202.185.400.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.202.185.400.000	1.202.185.400.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	120.218.540	120.218.540
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	120.218.540	120.218.540
- Cổ phiếu phổ thông	120.218.540	120.218.540
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	120.218.540	120.218.540
- Cổ phiếu phổ thông	120.218.540	120.218.540

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	451.486.770.399	270.501.824.956
Doanh thu bán bất động sản	13.862.065.047	18.465.745.464
Doanh thu hoạt động xây dựng	25.626.650.544	19.767.915.804
Doanh thu cho thuê tài sản	2.400.000.000	2.400.000.000
Doanh thu khác	10.990.000	51.094.000
	493.386.475.990	311.186.580.224
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	28.593.324.196	17.415.956.645

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	426.854.625.836	281.423.891.107
Giá vốn của bất động sản đã bán	10.992.251.335	22.974.260.335
Giá vốn hoạt động xây dựng	22.659.266.063	18.654.757.655
Giá vốn hoạt động cho thuê	1.640.056.928	1.747.542.009
Giá vốn khác	10.370.000	47.180.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(56.335.293.072)
	462.156.570.162	268.512.338.034

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	257.515.836	355.887.374
Lãi từ đặt cọc mua bất động sản	654.092.440	741.204.670
	911.608.276	1.097.092.044

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	5.063.276.582	3.774.310.326
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	(1.211.504.814)	7.828.996.385
	3.851.771.768	11.603.306.711



5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.160.789.038	2.690.194.372
Chi phí vật liệu quản lý	118.667.093	144.762.338
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.005.886.794	1.994.494.176
Thuế, phí và lệ phí	31.488.000	30.300.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.358.257.902	1.552.429.087
Chi phí khác bằng tiền	847.705.484	3.691.650.561
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi	(412.905.928)	(489.445.815)
	6.109.888.383	9.614.384.719

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hỗ trợ tiền thuê bất động sản của Chủ đầu tư	593.548.388	960.000.000
Các khoản khác	161.237	484.510
	593.709.625	960.484.510

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền truy thu và phạt thuế	6.585.488	838.365.985
Các khoản khác	-	65.032.422
	6.585.488	903.398.407

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	358.473.942	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước	-	654.358.143
	358.473.942	654.358.143

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	22.657.191.719	22.498.420.882
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:	639.644.056	1.362.594.553
+ Khấu hao TSCĐ vượt 1,6 tỷ đồng	428.228.568	428.228.568
+ Các khoản bị phạt	6.585.488	838.365.985
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	66.000.000	96.000.000
+ Các khoản chi phí không hợp lệ	138.830.000	-
Chuyển lỗ	(21.504.466.065)	(23.861.015.435)
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	1.792.369.710	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	358.473.942	-

5.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	34.172.149.999	33.778.585.434
Chi phí nhân công	2.925.267.891	3.884.933.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.118.893.080	12.942.725.258
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(412.905.928)	(56.824.738.887)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.442.140.902	1.762.003.680
Chi phí khác bằng tiền	1.224.601.343	4.638.979.564
	52.470.147.287	182.488.679

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính 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 riêng này.

6.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

6.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Tổng thu nhập Ban Tổng Giám đốc và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Phạm Huy Thành	Chủ tịch	48.000.000	48.000.000
Bà Đặng Thị Tuyết Lan	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Dương Quang Đông	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bà Vương Bảo Yến	Thành viên	4.000.000	24.000.000
Bà Hoàng Thị Ba	Thành viên	16.000.000	-
Ban Kiểm soát			
Bà Phạm Tuyết Nhung	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Quỳnh	Thành viên	2.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Nga	Thành viên	8.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Dương Quang Đông	Phó Tổng Giám đốc	183.817.499	215.585.076
Bà Đặng Thị Tuyết Lan	Phó Tổng Giám đốc	96.379.969	141.739.308
		442.197.468	525.324.384

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Phạm Huy Thành - Chủ tịch HĐQT	Thuê văn phòng	240.000.000	240.000.000
Bà Đặng Thị Tiệp – Mẹ của Chủ tịch HĐQT	Thuê văn phòng	40.000.000	96.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

6.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư MBG - Confitech	Phú Thọ	Công ty con
Công ty CP Home Eco Group	Hưng Yên	Công ty con
Công ty CP Vcado Global	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	Đắk Lắk	Công ty liên kết
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	Đắk Lắk	Công ty liên kết
Công ty CP PJACA Phú Yên	Đắk Lắk	Công ty liên kết
Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh	Khánh Hòa	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp Xanh Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	13.007.570.891	14.113.400.211
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	-	3.302.556.434
Công ty CP PJACA Phú Yên	13.185.753.305	-
Công ty CP Vcado Global	2.400.000.000	-
	28.593.324.196	17.415.956.645
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty CP Home Eco Group	3.304.935.690	-
	3.304.935.690	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	19.428.790.131	17.451.503.716
Công ty CP MBG Lạc Sơn Phú Yên	7.528.176.562	9.352.431.551
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	-	5.247.669.895
Công ty CP PJACA Phú Yên	11.900.613.569	2.851.402.270
Phải trả người bán ngắn hạn	2.479.330.545	-
Công ty CP Home Eco Group	2.479.330.545	-

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

Mẫu số B 09 - DN

6.3. Thông tin về bộ phận

Việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Hoạt động sản xuất và kinh doanh sơn, đèn và các sản phẩm khác	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	451.486.770.399	25.626.650.544	16.262.065.047	10.990.000	493.386.475.990
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
3. Chi phí bộ phận	426.854.625.836	22.659.266.063	12.632.308.263	10.370.000	462.156.570.162
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	24.632.144.563	2.967.384.481	3.629.756.784	620.000	31.229.905.828
5. Tài sản bộ phận	751.239.197.136	34.752.111.297	145.913.093.380	-	931.904.401.813
6. Tài sản không phân bổ					491.239.932.646
Tổng Tài sản	751.239.197.136	34.752.111.297	145.913.093.380	-	1.423.144.334.459
7. Nợ phải trả bộ phận	101.766.744.540	8.371.918.964	700.000.000	-	110.838.663.504
8. Nợ phải trả không phân bổ					3.560.452.661
Tổng Nợ phải trả	101.766.744.540	8.371.918.964	700.000.000	-	114.399.116.165

6.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế kiểm toán.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Quyên



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Tuyết



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Phạm Huy Thành
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 03 năm 2026

