CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102382580, E=HONGNGOCEVN@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 11:33:04
Foxit Reader Version: 9.7.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ III CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất ngày 30 tháng 09 năm 2026	2 - 5
3.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026	6 - 7
4.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026	8 - 9
5.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026	10- 44

****

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.027.781.517.686**	**971.669.348.849**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**9.252.376.484**	**37.448.033.508**
1. Tiền	111		9.252.376.484	37.448.033.508
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**9.400.000.000**	**6.800.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		9.400.000.000	6.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắ	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn kh	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**558.848.183.095**	**533.122.459.609**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	358.955.460.373	464.680.995.895
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	33.353.238.862	80.877.647.602
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	179.003.011.031	844.283
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(12.463.527.171)	(12.437.028.171)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**443.224.509.509**	**388.756.416.530**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	443.224.509.509	388.756.416.530
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**7.056.448.598**	**5.542.439.202**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	V.7a	66.792.846	396.771.522
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		6.384.639.011	4.540.650.939
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17	605.016.741	605.016.741
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
B-	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**464.669.478.472**	**479.080.343.481**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	215		-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**15.694.336.253**	**24.145.158.280**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	15.386.536.253	24.117.871.828
-	*Nguyên giá*	*222*		*100.590.375.406*	*100.382.042.073*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(85.203.839.153)*	*(76.264.170.245)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	*Nguyên giá*	*225*		-	-
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	307.800.000	27.286.452
-	*Nguyên giá*	*228*		*540.540.000*	*200.340.000*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(232.740.000)*	*(173.053.548)*
III.	**Tài sản sinh học dài hạn**	**230**			
1.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến gia	232			
b.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạr	233			
-	*Nguyên giá*	234			
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	235			
2.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lầ	237			
4.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**		**43.889.543.592**	**45.120.403.788**
-	Nguyên giá	241	V.10	49.217.297.239	49.217.297.239
-	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5.327.753.647)	(4.096.893.451)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**4.039.508.649**	**3.794.760.255**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.1	4.039.508.649	3.794.760.255
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**356.080.672.353**	**356.931.714.941**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	356.080.672.353	356.931.714.941
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**44.965.417.625**	**49.088.306.217**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	271	V.7b	40.036.393	78.799.418
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5.	Lợi thế thương mại	279	V.12	44.925.381.232	49.009.506.799
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.492.450.996.158**	**1.450.749.692.330**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**143.418.409.881**	**140.434.237.888**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**141.572.096.045**	**138.710.739.574**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	6.730.129.470	16.209.239.814
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10.274.969.376	-
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	1.787.337.095	476.214.066
5.	Phải trả người lao động	315		254.217.187	240.502.377
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	-	479.949.398
7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựn	318		-	-
9.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		300.000.000	300.000.000
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15a	617.523.451	499.214.453
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	119.200.000.000	118.091.000.000
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	2.407.919.466	2.414.619.466
14.	Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.846.313.836**	**1.723.498.314**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
8.	Phải trả dài hạn khác	338	V.15b	400.000.000	400.000.000
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10.	Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11.	Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.446.313.836	1.323.498.314
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**V.19**	**1.349.032.586.277**	**1.310.315.454.442**
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*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(238.202.140)	(238.202.140)
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		8.423.689.821	8.423.689.821
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		99.542.792.388	96.890.509.962
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*96.890.509.962*	*76.658.674.732*
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*2.652.282.426*	*20.231.835.230*
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		39.118.906.208	3.054.056.799
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.492.450.996.158**	**1.450.749.692.330**

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Quyên	**Nguyễn Thị Tuyết**	**Phạm Huy Thành**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Quý III của năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	78.123.893.455	180.606.299.746	317.524.651.155	364.648.221.860
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		78.123.893.455	180.606.299.746	317.524.651.155	364.648.221.860
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	69.057.336.828	174.571.272.637	297.231.539.328	345.252.664.065
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.066.556.627	6.035.027.109	20.293.111.827	19.395.557.795
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	47.521.093	813.965.881	1.063.573.496	1.150.335.877
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	2.689.705.804	1.381.620.193	7.215.414.520	3.635.861.121
Trong đó: chi phí lãi vay	24		2.689.705.804	1.381.620.193	1.346.255.450	3.312.807.367
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(83.311.275)	2.059.893.842	(851.042.588)	1.749.918.872
10. Chi phí bán hàng	25	VI.5	49.050.000	853.000	216.950.629	853.000
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.801.257.796	1.855.089.723	8.387.065.433	7.227.475.624
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.490.752.845	5.671.323.916	4.686.212.153	11.431.622.799
13. Thu nhập khác	31	VI.7	4.556.183	113.577.149	286.082.800	593.702.649
14. Chi phí khác	32	VI.8	-	1.423	24.574.347	9.579.111
15. Lợi nhuận khác	40		4.556.183	113.575.726	261.508.453	584.123.538
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.495.309.028	5.784.899.642	4.947.720.606	12.015.746.337
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.144.463.627	119.114.798	2.107.773.249	189.508.150
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(31.352.100)	-	122.815.522	(64.610.751)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.382.197.501	5.665.784.844	2.717.131.835	11.890.848.938
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		2.317.348.092	5.657.348.774	2.652.282.426	11.875.294.907

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Quý III của năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		64.849.409	8.436.070	64.849.409	15.554.031
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	19	47	22	99
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	19	47	22	99

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Thị Quyên	Nguyễn Thị Tuyết	Phạm Huy Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN HỢP NHẤT TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý III của năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2026

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		467.667.512.046	247.642.580.461
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(334.902.931.111)	(332.110.236.613)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.360.419.437)	(2.509.480.627)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(7.360.363.918)	(3.518.505.141)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16	(801.140.783)	(250.546.012)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		688.778.872	593.672.578
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(185.147.513.799)	(726.476.297)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(62.216.078.130)***	***(90.878.991.651)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(583.861.012)	2.104.179.531
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.900.000.000)	(20.000.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31.300.000.000	84.100.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(72.000.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	29.049.587
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		95.282.118	977.349.928
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(3.088.578.894)***	***(4.789.420.954)***
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		36.000.000.000	-
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	V.17	259.101.000.000	185.209.994.300
4.Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.17	(257.992.000.000)	(152.127.720.720)
5.Tiền chi trả nợ 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***		***37.109.000.000***	***33.082.273.580***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(28.195.657.024)**	**(62.586.139.025)**

Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**37.448.033.508**	**93.794.567.536**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	**61**	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**9.252.376.484**	**31.208.428.511**

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Quyên	**Nguyễn Thị Tuyết**	**Phạm Huy Thành**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại.
- Sản xuất thiết bị đèn chiếu sáng, đèn trang trí, sản xuất đồ điện gia dụng.
- Sản xuất sơn các loại.
- Bán buôn vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong nhà.
- Kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản.

- Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng. Chi tiết: Sản xuất vật phóng điện, đèn nóng sáng, đèn huỳnh quang, đèn tia cực tím, đèn dùng hồng ngoại, đèn, thiết bị phụ và bóng đèn; sản xuất đèn bàn (đồ chiếu sáng cố định).

- Xây dựng nhà các loại.

- Lắp đặt hệ thống cấp nước, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết: Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi và các công trình đô thị nhóm B,C; Xây dựng công trình giao thông thủy lợi, công trình hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước, công trình dây trạm biến áp thế điện 35kw.

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; bán buôn xi măng; bán buôn gạch xây dựng, ngói, đá, cát, sỏi; bán buôn kính xây dựng; bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; bán buôn đồ ngũ kim; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện tử); bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); bán buôn máy móc, trang thiết bị, dụng cụ, vật tư y tế (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc nhóm Công ty

Thành lập công ty con

Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư MBG - Confitech với tỷ lệ góp vốn là 80% vốn điều lệ. Mục đích của việc tham gia góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư MBG - Confitech là đầu tư thực hiện "Dự án Khu dân cư nông thôn kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái và nuôi trồng thủy sản Đỗ Sơn, xã Liên Minh, Tỉnh Phú Thọ".

Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần Home Eco Group với tỷ lệ góp vốn là 98% vốn điều lệ.

Công ty đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần MBG Đông Bắc với tỷ lệ góp vốn là 80% vốn điều lệ. Mục đích của việc tham gia góp vốn là đầu tư thực hiện "Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Bắc Sơn, phường Vàng Danh, tỉnh Quảng Ninh".

5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Công ty có ba công ty con là:

- Công ty TNHH Đầu tư MBG - Confitech có trụ sở chính tại tại số nhà 2834 Khu 4B, Đường Hùng Vương, Phường Vân Phú, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là Đầu tư và Kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 80%.

- Công ty Cổ phần Home Eco Group có trụ sở chính tại Tầng 4, số ĐDD-248, Đường Đại Dương, KĐT Vinhomes OceanPark, Xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là sản xuất nhà lắp ghép modul. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 98%.

- Công ty Cổ phần MBG Đông Bắc có trụ sở tại Dự án Cảng tổng hợp, Thôn Chân Đèo, Xã Thống Nhất, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là Đầu tư và Kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 80%.

5c. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			30/09/2026	01/01/2026	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty Cổ phần Vcado Global	Số SH2A - SP.2A-35, Đường San Hô 2A, KĐT Vinhomes Oceanpark, Xã Gia Lâm, TP Hà Nội, Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản; Kinh doanh thương mại;	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
- Công ty Cổ phần MBG Lạc Sanh Phú Yên	Thôn Bình Thắng, Xã Sơn Thành, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh thương mại dịch vụ, xây dựng;	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
- Công ty Cổ phần Công Nghiệp Miền Trung	Lô D1.2, một phần Lô D4 và một phần Lô D5 khu công nghiệp An, Phường Bình Kiến, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Sản xuất thiết bị điện, Sản xuất các sản phẩm gia công chế tạo cơ khí, kết cấu thép;	41,67%	41,67%	41,67%	41,67%

- Công ty Cổ phần PJACA Phú Yên	Một phần Lô D4 và một phần Lô D5, khu công nghiệp An Phú, Phường Bình Kiến, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam	Sản xuất sản phẩm từ Plastic, Sản xuất các loại nước đóng chai;	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%
- Công ty Cổ phần Quốc Bảo Vạn Ninh	Tổ dân phố 14, Xã Vạn Ninh, Khánh Hòa	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao, xây dựng nhà , thương mại;	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp xanh Việt Nam	Số 34 hoa Đào, Phường 02, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản;	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất quý III cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 26 nhân viên (số đầu năm là 26 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

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 phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty và công ty con áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữ niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữ niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là 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 chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4. Các khoản đầu tư tài chính

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 nắm 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào Công ty con

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

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

(i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;

(ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;

(iii) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc

(iv) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

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

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được

hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào trình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

- Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, khoản trả trước tiền thuê đất, lợi thế kinh doanh, lợi thế thương mại, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 1-3 năm.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 12
Máy móc, thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

9. 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 là Chương trình phần mềm quản lý. 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 hóa. 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.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng thuộc sở hữu của công ty nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ chi phí mà công ty 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.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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 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 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. Thời gian khấu hao của nhà văn phòng là 30 năm.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí thực hiện các dự án.

12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng không quá 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm/kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

13. 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 Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ về cho thuê nhà văn phòng.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

15. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho 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 là các khoản mục phi tiền tệ khác.

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.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu 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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận 1 lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ này.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ sau.

19. Chi phí đi vay

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

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

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

20. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

21. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành là 8% và 10%;

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Thuế khác

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

22. Bên liên quan

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

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

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

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	2.501.829.298	2.353.718.112
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.750.547.186	35.094.315.396
Cộng	**9.252.376.484**	**37.448.033.508**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.400.000.000	9.400.000.000	6.800.000.000	6.800.000.000
Cộng	**9.400.000.000**	**9.400.000.000**	**6.800.000.000**	**6.800.000.000**

Bao gồm các khoản cho vay vốn giữa Công ty TNHH Đầu tư MBG – CONFITECH và Công ty Cổ phần MBG Đông Bắc với các cá nhân với mục đích vay tiêu dùng cá nhân và thời gian cho vay: 3 tháng.

2b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Điều chỉnh theo PP VCSH VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Điều chỉnh theo PP VCSH VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Vcado Global	48.000.000.000	46.640.201.734	(*)	48.000.000.000	45.970.564.279	(*)
Công ty Cổ phần MBG Lạc sanh Phú Yên	48.000.000.000	46.788.507.814	(*)	48.000.000.000	47.586.696.757	(*)
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Miền Trung	50.000.000.000	50.574.722.923	(*)	50.000.000.000	50.468.363.470	(*)
Công ty Cổ phần PJACA Phú Yên	48.000.000.000	49.088.388.800	(*)	48.000.000.000	49.454.734.568	(*)
Công ty Cổ phần Quốc Bảo Vạn Ninh	94.000.000.000	91.013.880.703	(*)	94.000.000.000	91.476.564.303	(*)
Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ xanh Việt Nam	72.000.000.000	71.974.970.379	(*)	72.000.000.000	71.974.791.564	(*)
Cộng	**360.000.000.000**	**356.080.672.353**		**360.000.000.000**	**356.931.714.941**	

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường, Chế độ kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam cũng không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầutư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết của các Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết, bao gồm ngành nghề kinh doanh, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích được trình bày tại Phần I, mục 5 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Các giao dịch giữa Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được trình bày tại Phần VII, mục 2 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan	***14.746.283.999***	-	***19.428.790.131***	-
Công ty Cổ phần PJACA Phú Yên	-	-	11.900.613.569	-
Công ty Cổ phần MBG Lạc Sanh Phú Yên	14.746.283.999	-	7.528.176.562	-
Phải thu các khách hàng khác	***344.209.176.374***	***12.463.527.171***	***445.252.205.764***	***12.849.934.099***
Công ty TNHH thương mại tư vấn C.H	115.826.759.882	-	67.606.207.834	-
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	89.142.708.955	-	111.852.561.755	-
Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	61.498.791.303	6.843.557.429	165.640.326.793	6.843.557.429
Công ty CP Kosy	17.282.441.558	-	48.170.914.038	-
Công ty CP Xây dựng KSCONS	46.734.961.600	-		
Các khách hàng khác	13.723.513.076	5.619.969.742	51.982.195.344	5.593.470.742
Cộng	**358.955.460.373**	**12.463.527.171**	**464.680.995.895**	**12.437.028.171**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty cổ phần Zone Việt	-	-	9.830.745.320	-
Công ty TNHH Vân Phong Holding	-	-	36.119.488.054	-
Công ty cổ phần Vân phong Toàn Cầu	13.642.359.960	-	34.446.541.280	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nam Hà Nội	11.112.773.664	-	-	-
Công ty Cổ phần Pjaca Group	7.630.595.280	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	967.509.958	-	480.872.948	-
Cộng	**33.353.238.862**	**-**	**80.877.647.602**	**-**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	179.003.011.031	-	844.283	-
Cộng	**179.003.011.031**	**-**	**844.283**	**-**

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.275.758.751	-	11.901.325.284	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	15.362.696.677	-	15.276.066.588	-
Sản phẩm	143.103.704.722	-	141.705.376.539	-
Hàng hóa	275.482.349.359	-	219.873.648.119	-
Cộng	**443.224.509.509**	**-**	**388.756.416.530**	**-**

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	24.392.827	59.244.821
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	42.400.019	337.526.701
Cộng	**66.792.846**	**396.771.522**

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	32.258.059	67.009.505
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.778.334	11.789.913
Cộng	**40.036.393**	**78.799.418**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
01/01/2026	**29.497.123.571**	**63.857.520.800**	**6.958.997.702**	**68.400.000**	**100.382.042.073**
Tăng trong kỳ	-	208.333.333	-	-	**208.333.333**
30/09/2026	**29.497.123.571**	**64.065.854.133**	**6.958.997.702**	**68.400.000**	**100.590.375.406**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.713.644.407	6.165.300.000	1.909.368.727	35.000.000	11.823.313.134
Giá trị hao mòn					
01/01/2026	**22.700.677.050**	**48.135.821.708**	**5.384.321.485**	**43.350.002**	**76.264.170.245**
Khấu hao trong kỳ	2.119.043.282	6.258.997.006	549.103.617	12.525.003	**8.939.668.908**
30/09/2026	**24.819.720.332**	**54.394.818.714**	**5.933.425.102**	**55.875.005**	**85.203.839.153**
Giá trị còn lại					
01/01/2026	**6.796.446.521**	**15.721.699.092**	**1.574.676.217**	**25.049.998**	**24.117.871.828**
30/09/2026	**4.677.403.239**	**9.671.035.419**	**1.025.572.600**	**12.524.995**	**15.386.536.253**

9. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
Nguyên giá		
01/01/2026	**200.340.000**	**200.340.000**
Mua trong kỳ	340.200.000	340.200.000
30/09/2026	**540.540.000**	**540.540.000**
Trong đó:		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	200.340.000	200.340.000
Giá trị hao mòn		
01/01/2026	**173.053.548**	**173.053.548**
Khấu hao trong kỳ	59.686.452	59.686.452
30/09/2026	**232.740.000**	**232.740.000**
Giá trị còn lại		
01/01/2026	27.286.452	27.286.452
30/09/2026	**307.800.000**	**307.800.000**

10. Bất động sản đầu tư

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Nguyên giá		
01/01/2026	**49.217.297.239**	**49.217.297.239**
30/09/2026	**49.217.297.239**	**49.217.297.239**
Giá trị hao mòn		
01/01/2026	**4.096.893.451**	**4.096.893.451**
Khấu hao trong năm	1.230.860.196	1.230.860.196
30/09/2026	**5.327.753.647**	**5.327.753.647**
Giá trị còn lại		
01/01/2026	45.120.403.788	45.120.403.788
30/09/2026	**43.889.543.592**	**43.889.543.592**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	4.039.508.649	3.794.760.255
Cộng	**4.039.508.649**	**3.794.760.255**

12. Lợi thế thương mại

	Lợi thế thương mại VND	Cộng VND
Nguyên giá		
01/01/2026	**54.455.007.555**	**54.455.007.555**
30/09/2026	**54.455.007.555**	**54.455.007.555**
Giá trị hao mòn		
01/01/2026	**5.445.500.756**	**5.445.500.756**
Khấu hao trong năm	4.084.125.567	4.084.125.567
30/09/2026	**9.529.626.323**	**9.529.626.323**
Giá trị còn lại		
01/01/2026	49.009.506.799	49.009.506.799
30/09/2026	**44.925.381.232**	**44.925.381.232**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả bên liên quan	-	-	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***6.730.129.470***	***6.730.129.470***	***16.209.239.814***	***16.209.239.814***
Công ty CP Vân Phong Holding	3.124.467.280	3.124.467.280	-	-
Công ty CP Tập đoàn VGO	-	-	8.737.772.904	8.737.772.904
Công ty Cổ phần Zone Việt	959.147.880	959.147.880	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	679.255.180	679.255.180	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	-	-	6.079.290.356	6.079.290.356
Các nhà cung cấp khác	1.967.259.130	1.967.259.130	1.392.176.554	1.392.176.554
Cộng	**6.730.129.470**	**6.730.129.470**	**16.209.239.814**	**16.209.239.814**

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trích trước chi phí lãi vay	-	144.949.398
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	335.000.000
Cộng	**-**	**479.949.398**

15. Phải trả khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Kinh phí công đoàn, BHXH và các khoản phải nộp khác	202.791.651	202.791.651	84.482.653	84.482.653
Công ty Cổ phần Constrexim số 1 – Vốn góp hợp tác kinh doanh(*)	414.731.800	414.731.800	414.731.800	414.731.800
Cộng	**617.523.451**	**617.523.451**	**499.214.453**	**499.214.453**

(*) Là khoản tiền Công ty nhận góp vốn liên doanh của Công ty Cổ phần Constrexim số 1 để thực hiện Dự án Khu dân cư nông thân kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái và nuôi trồng thủy sản Đỗ Sơn, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.

15b. Phải trả dài hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000
Cộng	**400.000.000**	**400.000.000**	**400.000.000**	**400.000.000**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	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	-	605.016.741	-	-	-	605.016.741
Thuế thu nhập doanh nghiệp	474.420.915	-	2.107.773.249	801.140.783	1.781.053.381	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.793.151	-	15.565.147	11.074.584	6.283.714	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	**476.214.066**	**605.016.741**	**2.123.338.396**	**812.215.367**	**1.787.337.095**	**605.016.741**

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên Phủ (1)	35.000.000.000	35.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (2)	44.500.000.000	44.500.000.000	70.001.000.000	68.892.000.000	43.391.000.000	43.391.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì (3),(4)	39.700.000.000	39.700.000.000	119.100.000.000	119.100.000.000	39.700.000.000	39.700.000.000
Cộng	**119.200.000.000**	**119.200.000.000**	**259.101.000.000**	**257.992.000.000**	**118.091.000.000**	**118.091.000.000**

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 432183.26.051.1970764.TD ngày 22/07/2026 với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ. Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 đồng. Lãi suất: Theo từng lần giải ngân. Mục đích: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và lắp đặt thiết bị điện.

Tài sản đảm bảo:

- Bất động sản theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 093278, số vào sổ cấp GCN: CT22369, Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Hưng Yên; cấp ngày 14/06/2024.
- Bất động sản theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 093270, số vào sổ cấp GCN: CT22370, Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Hưng Yên; cấp ngày 14/06/2024.
- Bất động sản theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 093268, số vào sổ cấp GCN: CT22372, Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Hưng Yên; cấp ngày 14/06/2024.
- Bất động sản theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 150337, số vào sổ cấp GCN: CT22189, Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Hưng Yên; cấp ngày 28/02/2024.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/5263251/HĐTD ngày 02/07/2026 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức tín dụng: 44.500.000.000 đồng và cũng là hạn mức vay, bảo lãnh và phát hành L/C cộng gộp, không phân định mức hạn mức vay, hạn mức bảo lãnh và hạn mức phát hành L/C riêng. Thời hạn duy trì hạn mức tín dung: 12 tháng từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất : theo từng lần giải ngân. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng.

Tài sản đảm bảo:

- Bất động sản theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 3167, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CT22368, địa chỉ ĐĐD-244, đường Đại Dương, khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.
- Bất động sản theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 3165, tờ bản đồ số 09, số vào sổ cấp GCN: CT22369, địa chỉ ĐĐD-246, đường Đại Dương, khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.
- Bất động sản theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 65 tờ bản đồ số 19, số vào sổ cấp GCN:CH00310, địa chỉ số 9 ngách 61/4 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội của ông Phạm Huy Thành và bà Đặng Thị Tuyết Lan.

(3) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 20252829014 TD ngày 29/08/2025 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Thanh Trì. Hạn mức tín dụng: 19.700.000.000 đồng trong đó hạn mức cho vay là: 19.700.000.000 đồng và hạn mức bảo lãnh theo các hình thức bảo lãnh và hạn mức phát hành LC là: 19.700.000.000 đồng; Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức. Lãi suất: Theo từng lần giải ngân.

Tài sản đảm bảo:

- Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 2415 tờ bản đồ số 6 xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

- Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 2412 tờ bản đồ số 6 xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.
- Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 2419 tờ bản đồ số 6 xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên.

(4) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202528284226 TD ngày 15/08/2025 giữa Công ty CP Home Eco Group với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Thanh Trì. Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng trong đó hạn mức cho vay là: 20.000.000.000 đồng và hạn mức bảo lãnh theo các hình thức bảo lãnh và hạn mức phát hành LC là: 20.000.000.000 đồng; Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức. Lãi suất: Theo từng lần giải ngân.
Tài sản đảm bảo:

- Bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 3326 địa chỉ Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên gồm tài sản gắn liền với đất Nhà biệt thự địa chỉ CX7-146 khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, Tỉnh Hưng Yên, Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA01906854 ngày 29/06/2025.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

01/01/2026	**118.091.000.000**
Số tiền vay phát sinh	259.101.000.000
Kết chuyển từ vay dài hạn	-
Số tiền vay đã trả	257.992.000.000
30/09/2026	**119.200.000.000**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2026	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	1.253.717.831	-	6.700.000	1.247.017.831
Quỹ phúc lợi	1.160.901.635	-	-	1.160.901.635
Cộng	**2.414.619.466**	**-**	**6.700.000**	**2.407.919.466**

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	**1.202.185.400.000**	**(238.202.140)**	**8.423.689.821**	**76.658.674.732**	**2.618.115.292**	**1.289.647.677.705**
Lãi trong năm nay	-	-	-	20.231.835.230	35.941.507	20.267.776.737
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	400.000.000	400.000.000
31/12/2025	**1.202.185.400.000**	**(238.202.140)**	**8.423.689.821**	**96.890.509.962**	**3.054.056.799**	**1.310.315.454.442**
01/01/2026	**1.202.185.400.000**	**(238.202.140)**	**8.423.689.821**	**96.890.509.962**	**3.054.056.799**	**1.310.315.454.442**
Lãi trong kỳ	-	-	-	2.652.282.426	64.849.409	2.717.131.835
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	36.000.000.000	36.000.000.000
30/09/2026	**1.202.185.400.000**	**(238.202.140)**	**8.423.689.821**	**99.542.792.388**	**39.118.906.208**	**1.349.032.586.277**

19b. Cổ phiếu

	30/09/2026 CP	01/01/2026 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	120.218.540	120.218.540
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	120.218.540	120.218.540
- *Cổ phiếu phổ thông*	*120.218.540*	*120.218.540*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	120.218.540	120.218.540
- *Cổ phiếu phổ thông*	*120.218.540*	*120.218.540*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	63.869.926.789	180.006.299.746
Doanh thu xây dựng	13.653.966.666	-
Doanh thu cho thuê tài sản	600.000.000	600.000.000
Cộng	**78.123.893.455**	**180.606.299.746**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Giá vốn của hàng hóa	58.203.037.650	174.160.985.905
Giá vốn xây dựng	10.444.012.446	-
Giá vốn cho thuê tài sản	410.286.732	410.286.732
Cộng	**69.057.336.828**	**174.571.272.637**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	47.521.093	813.965.881
Cộng	**47.521.093**	**813.965.881**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí lãi vay	2.689.705.804	1.381.620.193
Cộng	**2.689.705.804**	**1.381.620.193**

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.050.000	853.000
Cộng	**49.050.000**	**853.000**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	644.382.044	644.358.799
Chi phí đồ dùng văn phòng	40.284.965	21.550.015
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	283.904.502	519.168.163
Thuế, phí, lệ phí	8.820.000	21.032.003
Chi phí dịch vụ mua ngoài	409.790.667	606.936.743
Chi phí bằng tiền khác	52.700.429	42.044.000
Phân bổ lợi thế thương mại	1.361.375.189	-
Cộng	**2.801.257.796**	**1.855.089.723**

7. Thu nhập khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Hỗ trợ nhà Vinhomes	-	113.548.388
Thu nhập khác	4.556.183	28.761
Cộng	**4.556.183**	**113.577.149**

8. Chi phí khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	1.423
Cộng	**-**	**1.423**

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.144.463.627	119.114.798
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**1.144.463.627**	**119.114.798**

10. Lãi trên cổ phiếu

10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	2.317.348.092	5.657.348.774
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.317.348.092	5.657.348.774
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	120.218.540	120.218.540
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**19**	**47**

10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí nguyên vật liệu	421.421.059	16.089.449.745
Chi phí nhân viên quản lý	840.628.746	1.376.157.420
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	3.353.942.412	3.823.675.527
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	632.157.839	1.263.095.052
Chi phí bằng tiền khác	80.675.974	107.467.076
Cộng	**5.328.826.030**	**22.659.844.820**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Vcado Global	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần MBG Lạc Sanh Phú Yên	Công ty liên kết/ cùng người đại diện pháp luật là ông Phạm Huy Thành
- Công ty Cổ phần PJACA Phú Yên	Công ty liên kết/ Người đại diện pháp luật là thành viên HĐQT MBG đồng thời là vợ ông Phạm Huy Thành-Người đại diện pháp luật MBG
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Miền Trung	Công ty liên kết/ cùng người đại diện pháp luật là ông Phạm Huy Thành
- Công ty Cổ phần Quốc Bảo Vạn Ninh	Công ty liên kết/ cùng người đại diện pháp luật là ông Phạm Huy Thành
- Ông Phạm Huy Thành	Chủ tịch HĐQT- Người đại diện pháp luật Công ty
- Bà Đặng Thị Tiện	Mẹ vợ ông Phạm Huy Thành – Người đại diện pháp luật Công ty
- Bà Đặng Thị Tuyết Lan	Vợ ông Phạm Huy Thành – Thành viên HDQT đồng thời là Phó tổng giám đốc Công ty

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Số dư	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần PJACA Phú Yên	Phải thu của khách hàng	-	11.900.613.569
Công ty Cổ phần MBG Lạc Sanh Phú Yên	Phải thu của khách hàng	14.746.283.999	7.528.176.560

Giao dịch với bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Ông Phạm Huy Thành	Thuê văn phòng	60.000.000	180.000.000	60.000.000	180.000.000
Bà Đặng Thị Tiện	Thuê văn phòng	-	-	-	40.000.000
Công ty Cổ phần Vcado Global	Cho thuê nhà	600.000.000	2.684.462.000	600.000.000	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Vcado Global	Hợp đồng xây dựng	9.840.665.000	9.840.665.000	-	-
Công ty Cổ phần MBG Lạc Sanh Phú Yên	Mua hàng hóa, Hợp đồng xây dựng	13.653.966.666	13.653.966.666	79.667.000	79.667.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	**30.000.000**	**90.000.000**	**30.000.000**	**82.000.000**
Phạm Huy Thành	12.000.000	36.000.000	12.000.000	36.000.000
Đặng Thị Tuyết Lan	6.000.000	18.000.000	6.000.000	18.000.000
Hoàng Thị Ba	6.000.000	18.000.000	6.000.000	10.000.000
Dương Quang Đông	6.000.000	18.000.000	6.000.000	18.000.000
Thu nhập của Ban Kiểm soát	**12.000.000**	**36.000.000**	**12.000.000**	**32.000.000**
Phạm Tuyết Nhung	6.000.000	18.000.000	6.000.000	18.000.000
Nguyễn Thị Hạnh	3.000.000	9.000.000	3.000.000	9.000.000
Phạm Thị Nga	3.000.000	9.000.000	3.000.000	5.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	**82.140.000**	**248.480.077**	**81.895.700**	**208.745.930**
Đặng Thị Tuyết Lan	54.000.000	168.075.693	53.761.500	136.227.961
Dương Quang Đông	28.140.000	80.404.384	28.134.200	72.517.969
Cộng	**124.140.000**	**374.480.077**	**123.895.700**	**322.745.930**

2. Thông tin về bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Kỳ kế toán năm 2026 đơn vị hoạt động trong nước. Do vậy Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa	Xây lắp	Cho thuê tài sản	Khác	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	63.869.926.789	13.653.966.666	600.000.000	-	78.123.893.455	-	78.123.893.455
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận							-
Khấu hao và chi phí phân bổ	61.016.073.521	13.043.876.451	573.190.638	-	74.633.140.610	-	74.633.140.610
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**2.853.853.268**	**610.090.215**	**26.809.362**	-	**3.490.752.845**	-	**3.490.752.845**
TÀI SẢN							
Tài sản bộ phận	913.786.555.035	195.347.196.866	8.584.195.420	-	1.117.717.947.321	-	1.117.717.947.321
Tài sản không phân bổ					374.733.048.837	-	374.733.048.837
Tổng tài sản					1.492.450.996.158	-	1.492.450.996.158
NỢ PHẢI TRẢ							
Nợ phải trả bộ phận	115.282.652.989	24.644.861.521	1.082.975.905	-	141.010.490.415	-	141.010.490.415
Nợ phải trả không phân bổ					2.407.919.466	-	2.407.919.466
Tổng nợ phải trả					143.418.409.881	-	143.418.409.881

3. Công cụ tài chính

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

3.1. Quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay, phải trả người bán và các khoản phải trả ngắn hạn khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn
tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty cũng có các tài sản tài chính như tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng và phải thu khác phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh toán. Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí của rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro. Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ,
rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền, phải thu khách hàng, phải trả người bán và phải trả khác.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.
Công ty không có rủi ro lãi suất trong năm do các khoản vay của Công ty có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty không có rủi ro đáng kể về giá hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà cung cấp nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.
Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phát sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt

động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Công ty quản lý rủi ro tín dụng thông qua việc thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu còn tồn đọng tại ngày báo cáo.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo

chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 3. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu như sau:

30/09/2026	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Vay ngắn hạn	119.200.000.000	-	-	119.200.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán	6.730.129.470	-	-	6.730.129.470
Phải trả ngắn hạn khác	617.523.451	-	-	617.523.451
Tổng cộng	**126.547.652.921**	-	-	**126.547.652.921**

01/01/2026	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Vay ngắn hạn	118.091.000.000	-	-	118.091.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	-
Phải trả người bán	16.209.239.814	-	-	16.209.239.814
Phải trả ngắn hạn khác	499.214.453	-	-	499.214.453
Tổng cộng	**134.799.454.267**	-	-	**134.799.454.267**

Công ty quản lý rủi ro tín dụng thông qua việc thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu còn tồn đọng tại ngày báo cáo.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 3. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

3.2. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty như sau:

	30/09/2026		01/01/2026	
Tài sản tài chính	**Giá gốc VND**	**Dự phòng VND**	**Giá gốc VND**	**Dự phòng VND**
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.252.376.484		37.448.033.508	-
Phải thu khách hàng	358.955.460.373	(12.463.527.171)	464.680.995.895	(12.437.028.171)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.400.000.000		6.800.000.000	
Phải thu khác	179.003.011.031		844.283	
Tổng cộng	**556.610.847.888**	**(12.463.527.171)**	**508.929.873.686**	**(12.437.028.171)**

Nợ phải trả tài chính	**30/09/2026 VND**	**01/01/2026 VND**
Phải trả người bán	6.730.129.470	16.209.239.814
Các khoản vay và nợ phải trả khác	119.817.523.451	118.590.214.453
Cộng	**126.547.652.921**	**134.799.454.267**

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

1. Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
2. Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá thị trường tại ngày lập báo cáo.
3. Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán thì các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
4. Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính này thì được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Quyên	**Nguyễn Thị Tuyết**	**Phạm Huy Thành**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Chủ tịch HĐQT**