

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước,  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

### 1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG

- Mã chứng khoán: **MCG**
- Địa chỉ: Ngõ 102 Đường Trường Chinh, P. Phương Mai, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 024.38694773 Fax: 024.38691568
- Email: vanphong@mcger.com

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3 năm 2025:
  - ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - ☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC quý 3/2025 đã được kiểm toán):
    - ☐ Có ☐ Không
  - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - ☐ Có ☐ Không
  - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC quý 3/2025 đã được kiểm toán):
    - ☐ Có ☐ Không
  - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - ☐ Có ☐ Không
  - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:
    - ☒ Có ☐ Không
  - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    - ☒ Có ☐ Không
  - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:



☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/10/2025 theo đường dẫn:

<https://www.mcger.com/dang-bai/categories/tin-tuc>

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính tổng hợp quý 3 năm 2025,
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: TCHC.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**

Người đại diện theo pháp luật/Người được UQ CBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Ngọc Hưng*



CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

..... 000 .....

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 3 NĂM 2025

Báo cáo gồm có:

1. *Bảng cân đối kế toán – Mẫu số B01-DN*
2. *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh – Mẫu số B02-DN*
3. *Báo cáo lưu chuyển tiền tệ – Mẫu số B03-DN*
4. *Thuyết minh báo cáo tài chính – Mẫu số B09-DN*

HÀ NỘI – 2025





**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (04).3 869 3434 - Fax: (04).3 869 1568

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Mẫu số B 01 - DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của BTC)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>102,981,934,379</b>	<b>103,908,308,768</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1,168,184,397</b>	<b>2,511,483,604</b>
1. Tiền	111	V.01	1,168,184,397	2,511,483,604
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>1,554,097,740</b>	<b>906,801,515</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1,701,551,910	1,128,905,891
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(147,454,170)	(222,104,376)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>54,660,276,874</b>	<b>54,880,678,187</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	65,619,489,362	67,101,547,689
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6,379,138,157	6,306,238,157
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		8,183,020,468	8,183,020,468
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	62,344,194,974	62,139,413,260
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(87,865,566,087)	(88,849,541,387)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>45,346,612,362</b>	<b>44,672,157,273</b>
1. Hàng tồn kho	141		45,346,612,362	44,672,157,273
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>252,763,006</b>	<b>937,188,189</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	14,955,306	38,158,712
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		237,200,893	898,422,670
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		606,807	606,807
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>326,726,449,190</b>	<b>329,087,092,470</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>7,000,000</b>	<b>7,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		7,000,000	7,000,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7,147,677,102</b>	<b>8,987,267,463</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	7,147,677,102	8,987,267,463
- Nguyên giá	222		47,383,795,277	47,383,795,277
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(40,236,118,175)	(38,396,527,814)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>90,008,266,345</b>	<b>91,756,249,478</b>
- Nguyên giá	231		117,774,019,565	117,774,019,565
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(27,765,753,220)	(26,017,770,087)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>229,563,505,743</b>	<b>228,336,575,529</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		273,280,000,000	273,280,000,000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		19,891,470,000	19,891,470,000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(66,371,964,257)	(64,834,894,471)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,764,000,000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>429,708,383,569</b>	<b>432,995,401,238</b>

**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (04).3 869 3434 - Fax: (04).3 869 1568

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của BTC)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>336,810,286,745</b>	<b>338,531,600,222</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>205,689,286,745</b>	<b>204,602,600,222</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	76,753,209,577	78,283,334,598
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		13,040,669,644	13,024,604,848
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1,296,770,808	1,142,367,821
4. Phải trả người lao động	314		608,900,201	610,860,446
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	12,126,774,014	12,126,774,014
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1,625,683	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	93,582,998,276	91,558,969,398
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	996,712,009	574,062,564
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,281,626,533	7,281,626,533
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>131,121,000,000</b>	<b>133,929,000,000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		125,461,000,000	129,219,000,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	5,660,000,000	4,710,000,000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>92,898,096,824</b>	<b>94,463,801,016</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>92,898,096,824</b>	<b>94,463,801,016</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		575,100,000,000	575,100,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		575,100,000,000	575,100,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32,960,749,348	32,960,749,348
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(73,426,398,513)	(73,426,398,513)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(441,736,254,011)	(440,170,549,819)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(442,221,186,751)	(440,170,549,819)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		484,932,740	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>429,708,383,569</b>	<b>432,995,401,238</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



HOÀNG MẠNH TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM THỊ CHINH LƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HƯNG



**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (04).3 869 3434 - Fax: (04).3 869 1568

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 02 - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của BTC)


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ báo cáo		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3,721,948,965	7,302,225,535	17,406,436,780	18,967,043,103
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	10		3,721,948,965	7,302,225,535	17,406,436,780	18,967,043,103
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,968,680,416	5,384,252,528	15,275,439,641	16,399,906,395
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		753,268,549	1,917,973,007	2,130,997,139	2,567,136,708
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	171,998,327	242,539,321	178,325,877	730,991,835
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	(21,796,094)	2,363,794,522	1,489,515,348	5,256,036,563
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05				
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.06	1,002,245,110	741,800,147	2,933,311,844	2,375,808,102
10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	30		(55,182,140)	(945,082,341)	(2,113,504,176)	(4,333,716,122)
11. Thu nhập khác	31	VI.07	540,114,880	4,033,940	548,207,640	127,402,650
12. Chi phí khác	32	VI.08		8,752,535	407,656	59,292,713
13. Lợi nhuận khác	40		540,114,880	(4,718,595)	547,799,984	68,109,937
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		484,932,740	(949,800,936)	(1,565,704,192)	(4,265,606,185)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09				
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		484,932,740	(949,800,936)	(1,565,704,192)	(4,265,606,185)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

NGƯỜI LẬP BIỂU



HOÀNG MẠNH TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM THỊ CHINH LƯƠNG

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HÙNG



**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (04).3 869 3434 - Fax: (04).3 869 1568

Mẫu số B 03 - DN  
(Ban hành theo Thông tư số  
200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của  
BTC)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2025

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	LƯỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN KỲ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4	5
<b>I - Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1,565,704,192)	(4,265,606,185)
2. Điều chỉnh cho các khoản			4,049,292,886	9,499,129,339
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		3,587,573,494	3,581,912,088
- Các khoản dự phòng	03		478,444,280	5,138,486,197
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16,724,888)	778,731,054
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2,483,588,694	5,233,523,154
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1,871,323,278	9,291,140,548
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(674,455,089)	(4,506,459,957)
- Tăng giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3,093,962,922)	(21,474,302,997)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		23,203,406	384,090
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(572,646,019)	(2,004,557,975)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			(59,544,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37,051,348	(13,519,817,137)
<b>II - Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			2,740,400,000
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(8,000,000,000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			5,148,000,000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11,000,000	53,580,006
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2,753,000,000)	(58,019,994)
<b>III - Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
- Tiền thu từ đi vay	33		1,372,649,445	4,925,828,582
- Tiền trả nợ gốc vay	34			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1,372,649,445	4,925,828,582
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1,343,299,207)	(8,652,008,549)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2,511,483,604	10,538,292,978
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	V.1	1,168,184,397	1,886,284,429

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



HOÀNG MẠNH TUẤN

PHẠM THỊ CHINH LƯƠNG

NGUYỄN NGỌC HƯNG



# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng, dịch vụ, sản xuất
3. **Ngành nghề kinh doanh:**

- Về cơ khí và điện: chế tạo, sửa chữa, lắp đặt thiết bị phụ tùng cơ khí phục vụ cho ngành nông, lâm, diêm nghiệp, thủy lợi và xây dựng; Chế tạo thiết bị nâng hạ máy và thiết bị dây chuyên chế biến nông sản: cà phê, mía, đường, chè; Lắp ráp xe tải nhỏ phục vụ nông thôn; Thiết kế và sản xuất các loại bơm đến 8.000m<sup>3</sup>/h; Xây lắp đường dây và trạm biến thế đến 35KV; Chế tạo tủ điện hạ thế, tủ điều khiển trung tâm phục vụ thủy lợi và công nghiệp chế biến; Sản xuất và kinh doanh điện;
- Về xây dựng: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn; xây dựng công trình thủy lợi: hồ đầu mối, kênh mương, kè và đập; Xây lắp các công trình dân dụng, hệ thống xử lý nước thải công nghiệp, nước sạch nông thôn và vệ sinh môi trường; Chế tạo vỏ bọc che công trình công nghiệp; Đào đắp đất đá, san lấp mặt bằng, phát triển hạ tầng;
- Về thương mại và dịch vụ: kinh doanh nội địa và xuất nhập khẩu các loại vật tư máy móc thiết bị, hóa chất phục vụ nông nghiệp (trừ Hóa chất Nhà nước cấm) và chế biến nông sản; Kinh doanh lương thực, thực phẩm và nông lâm sản; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, gương, kính, ván nhân tạo; Cho thuê nhà ở, văn phòng làm việc, kho bãi, nhà xưởng; Kinh doanh khách sạn và dịch vụ lữ hành (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, vũ trường, quán bar);
- Đầu tư xây dựng công trình nông nghiệp, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy lợi, công nghiệp, dân dụng, giao thông, cơ sở hạ tầng nông thôn;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác khoáng sản, tài nguyên; Khai thác vật liệu xây dựng (đất, đá, cát, sỏi) bao gồm cả khảo sát, thăm dò và chế biến (trừ các Khoáng sản Nhà nước cấm);
- Khoan phụt vữa, xi măng, gia cố chống thấm và xử lý nền móng công trình xây dựng; Chống thấm nền và thân đê, than đập công trình thủy lợi, thủy điện;
- Nạo vét sông ngòi, cửa sông, cửa biển; Sản xuất bê tông đầm lăn và bê tông các loại; Xây dựng giao thông đường bộ và đường sắt; Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Thí nghiệm vật liệu xây dựng;
- Chế tạo, lắp đặt thiết bị và phụ tùng công trình thủy lợi và thủy điện; Chế tạo, lắp đặt và sửa chữa công trình nhà máy chế biến sản phẩm nông lâm nghiệp; chế tạo và lắp đặt công trình khung nhà kết cấu thép;
- Đầu tư kinh doanh nhà máy thủy điện, khu đô thị, hạ tầng khu công nghiệp, khu nhà cao tầng;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu điện và kim khí khác; Kinh doanh thiết bị và phụ tùng máy xây dựng; Kinh doanh phương tiện vận tải; Kinh doanh dịch vụ nhà hàng; Kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư; Cho thuê máy móc thiết bị; Kinh doanh đại lý xăng dầu; Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở, giáo dục trung học phổ thông, giáo dục trung học chuyên nghiệp, cao đẳng và đại học; Dạy nghề ngắn hạn, dài hạn trong lĩnh vực: kinh doanh và quản lý, máy tính, xây dựng, công nghệ kỹ thuật mỏ địa chất



# CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

và chế biến lương thực, thực phẩm (chỉ được hoạt động sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);

- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội, ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng;
- Thiết kế công trình thủy điện, thủy lợi;
- Thiết kế lắp đặt thiết bị cơ khí công trình thủy điện;
- Giám sát thi công xây dựng loại công trình dân dụng và công nghiệp, thủy điện trong lĩnh vực chuyên môn giám sát: Xây dựng và hoàn thiện;
- Môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang tự động, các loại cửa tự động, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống hút bụi, hệ thống âm thanh và hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí;
- Hoạt động tư vấn quản lý (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán).

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:

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

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

##### *Danh sách các công ty con*

- Công ty CP Đầu tư Thủy điện An pha

##### *Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

- Chi nhánh Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam tại Thanh Hóa
- Chi nhánh Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam (TP. Hà nội)
- Chi nhánh Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Việt Nam tại tỉnh Tuyên Quang

#### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh của thông tin trên Báo cáo tài chính:

Số liệu đầu năm được lấy theo Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

## II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### 1. Kỳ kế toán năm

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Năm tài chính 2025 là năm tài chính thứ 20 của Công ty kể từ khi chuyển đổi hình thức sang công ty cổ phần.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng



# **CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Lãnh đạo Công ty CP năng lượng và bất động sản MCG tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đã ban hành phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### **IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

#### **1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

#### **2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

#### **3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

a) Chứng khoán kinh doanh: được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: 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.

c) Các khoản cho vay: Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

d) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác: được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư.

e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.



## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

#### 4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Tại thời điểm báo cáo nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) được lập vào cuối niên độ kế toán.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.



## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh to việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính. Số năm khấu hao cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	3 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 10
Tài sản cố định khác	4 - 6

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Riêng chi phí đi vay để đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở cao tầng và văn phòng Dự án tại 102 Trường Chinh được vốn hóa vào giá trị công trình.

#### 7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

#### 8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### **Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

Riêng đối với công cụ dụng cụ được phân loại lại do không đủ tiêu chuẩn là Tài sản cố định theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 được phân bổ trong thời gian không quá 3 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2013.

#### **9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay nợ thuê tài chính được theo dõi theo kỳ hạn phải trả. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ trừ các trường hợp chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiền hành bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### **13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp, riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng, khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung.

#### **14. Nguyên tắc ghi nhận 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 kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

#### **15. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể được chuyển thành cổ phiếu phổ thông theo các điều kiện đã được xác định trước.

Trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả và vốn chủ sở hữu. Phần nợ phải trả được ước tính sử dụng lãi suất thị trường của các trái phiếu không chuyển đổi tương tự tại ngày phát hành. Nợ phải trả được điều chỉnh theo lãi suất thực tế trong suốt thời hạn của trái phiếu thông qua việc ghi nhận vào chi phí. Phần ghi nhận vào vốn chủ sở hữu là chênh lệch giữa giá trị hợp lý của trái phiếu chuyển đổi và phần nợ phải trả. Các chi phí liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ theo tỷ lệ cho nợ phải trả và vốn chủ sở hữu.

#### **16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:



## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận 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 thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế TNDN sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích các quỹ theo Điều lệ công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các cổ đông trên tỷ lệ cổ phiếu sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

Các quỹ của Công ty được trích lập theo điều lệ và quyết định tại Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.

#### 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu hoạt động xây lắp: các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm.

Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng đã được hai bên ký kết và bàn giao mốc giới.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

Thu nhập khác gồm: thu nhập từ nhượng bán thanh lý TSCĐ, chênh lệch đánh giá lại tài sản đem đi góp vốn, tiền phạt, tiền bồi thường và các khoản thu nhập khác.

#### 18. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

#### 19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng đất có hạ tầng được xác định theo dự toán đầu tư.

Đối với hoạt động xây lắp: giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh nhưng không vượt quá tỷ lệ khoán trên doanh thu đã ghi nhận trong kỳ đối với từng công trình. Tỷ lệ khoán được xác định theo từng hợp đồng giao khoán giữa Công ty và Xí nghiệp, Chi nhánh và được áp dụng nhất quán cho các kỳ trong suốt quá trình thi công từng công trình.

#### 20. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá



## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ chênh lệch tỷ giá và các chi phí tài chính khác.

Chi phí tài chính được ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### 21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói sản phẩm và các chi phí bán hàng khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương và các khoản trích theo lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

#### 22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

#### 23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

**Cơ sở lập báo cáo tài chính:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh.

**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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, đường Trường Chinh, P. Kim Liên, TP Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

---

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.

**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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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.



**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

Đơn vị tính: VND

**V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1- Tiền**

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	287,443,257	232,444,300
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	880,741,140	2,279,039,304
- Các khoản tương đương tiền		
<b>Cộng</b>	<b>1,168,184,397</b>	<b>2,511,483,604</b>

**2- Các khoản đầu tư tài chính:**

	Giá gốc	Cuối kỳ Giá hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Đầu năm Giá hợp lý	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh:</b>	<b>1,701,551,910</b>	<b>1,556,500,000</b>	<b>(147,454,170)</b>	<b>1,128,905,891</b>	<b>933,000,000</b>	<b>(222,104,376)</b>
- Tổng giá trị cổ phiếu	1,701,551,910	1,556,500,000	(147,454,170)	1,128,905,891	933,000,000	(222,104,376)
+ Cổ phiếu Ngân hàng SHB	551,859,735	507,000,000	(44,859,735)			
+ Cổ phiếu Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Hà Nội				95,234,650	64,000,000	(31,234,650)
+ Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	544,701,530	466,000,000	(78,701,530)	443,181,393	283,500,000	(159,681,393)
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh				265,188,333	234,000,000	(31,188,333)
+ Cổ phiếu Công ty cổ phần DAP - VINACHEM				181,948,305	197,000,000	
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	75,686,485	72,500,000	(3,186,485)	143,353,210	154,500,000	
+ Cổ phiếu Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực	286,706,420	266,000,000	(20,706,420)			
+ Cổ phiếu Công ty cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	242,597,740	245,000,000				

- Số lượng chứng khoán kinh doanh nắm giữ cuối kỳ như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
+ Cổ phiếu Ngân hàng SHB	30,000	
+ Cổ phiếu Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Hà Nội		5,000
+ Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	20,000	15,000
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh		15,000
+ Cổ phiếu Công ty cổ phần DAP - VINACHEM		10,000
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam	5,000	10,000
+ Cổ phiếu Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực	20,000	
+ Cổ phiếu Công ty cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh	20,000	

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Giá gốc	Cuối kỳ Dự phòng	Giá hợp lý	Giá gốc	Đầu năm Dự phòng	Giá hợp lý
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>						
+ Công ty CP ĐT thủy điện An Pha	273,280,000,000	(57,294,775,279)	215,985,224,721	273,280,000,000	(56,557,324,620)	216,722,675,380
<b>Cộng</b>	<b>273,280,000,000</b>	<b>(57,294,775,279)</b>	<b>215,985,224,721</b>	<b>273,280,000,000</b>	<b>(56,557,324,620)</b>	<b>216,722,675,380</b>

**- Đầu tư vào đơn vị khác**

	Giá gốc	Cuối kỳ Dự phòng	Giá hợp lý	Giá gốc	Đầu năm Dự phòng	Giá hợp lý
+ Công ty CP ĐT và PT các KCN Hà Tĩnh	1,050,000,000	(1,050,000,000)		1,050,000,000	(1,050,000,000)	
+ Công ty CP ĐT và phát triển điện Meco	2,250,000,000	(500,081)	2,249,499,919	2,250,000,000	(880,954)	2,249,119,046
+ Công ty CP Cơ điện và XD Hoà Bình	2,241,470,000	(2,241,470,000)		2,241,470,000	(2,241,470,000)	
+ Công ty CP BP Tư vấn và ĐT XD	1,800,000,000	(41,403,547)	1,758,596,453	1,800,000,000	(41,403,547)	1,758,596,453
+ Công ty CP NL tái tạo Bình Long	10,000,000,000	(3,193,815,350)	6,806,184,650	10,000,000,000	(2,393,815,350)	7,606,184,650
+ Công ty CP Ván nhân tạo Yên Bái	2,550,000,000	(2,550,000,000)		2,550,000,000	(2,550,000,000)	
<b>Cộng</b>	<b>19,891,470,000</b>	<b>(9,077,188,978)</b>	<b>10,814,281,022</b>	<b>19,891,470,000</b>	<b>(8,277,569,851)</b>	<b>11,613,900,149</b>

**- Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn**

Cuối kỳ	Hoàn nhập	Trích lập dự	Đầu năm
(66,371,964,257)		(1,537,069,786)	(64,834,894,471)

**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****3- Phải thu của khách hàng**

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	24,090,832,537	27,598,863,717
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	41,528,656,825	39,502,683,972

**Công ty CP Đầu tư Thủy điện An Pha**

Phải thu về tiền sản lượng	23,685,598,780	23,685,598,780
Phải thu về tiền điện nước và thuê mặt bằng	39,138,782	33,163,941
Phải thu thanh lý TSCĐ	550,000,000	550,000,000

**Công ty CP xây dựng MCG**

Phải thu phí tư vấn kỹ thuật	241,857,352	241,857,352
------------------------------	-------------	-------------

**Công ty CP đầu tư và phát triển điện MECO**

Phải thu về tiền sản lượng thi công xây lắp, thanh lý tài sản XDCBDD	925,682,068	925,682,068
--	-------------	-------------

**Công ty CP Quản lý và khai thác tài sản Thiên Nam**

Tiền điện nước	119,998,012	
----------------	-------------	--

**Công ty CP Cơ khí Văn Lâm**

Phải thu về tiền cho thuê nhà xưởng và thu khác	14,066,381,831	14,066,381,831
<b>Cộng</b>	<b>65,619,489,362</b>	<b>67,101,547,689</b>

**4- Phải thu khác**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>61,237,867,142</b>	<b>57,463,202,467</b>	<b>61,089,975,536</b>	<b>58,189,713,667</b>
- Tạm ứng	314,017,611	-	397,780,857	275,922,560
- Phải thu khác	60,923,849,531	57,463,202,467	60,692,194,679	57,913,791,107
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>1,106,327,832</b>	<b>-</b>	<b>1,049,437,724</b>	<b>-</b>
Công ty CP Đầu tư thủy điện An Pha	299,407,592		255,969,748	
Công ty TNHH đầu tư Linh Việt Nam	768,986,302		768,986,302	
Ông Trần Hải Anh - Phải thu khác	37,933,938	-	24,481,674	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>7,000,000</b>		<b>7,000,000</b>	
- Ký cược, ký quỹ	7,000,000		7,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>62,351,194,974</b>	<b>57,463,202,467</b>	<b>62,146,413,260</b>	<b>58,189,713,667</b>

**5- Nợ xấu**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể	Giá gốc	Giá trị có thể thu
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá	87,865,566,087	-	88,849,541,387	-

**6- Hàng tồn kho**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	99,410,900		99,410,900	
- Công cụ, dụng cụ	900,000		900,000	
- Chi phí SX, KD dở dang	42,932,943,343	-	42,258,488,254	-
- Thành phẩm	52,886,080		52,886,080	
- Hàng hóa	12,272,727		12,272,727	
- Hàng gửi bán	2,248,199,312		2,248,199,312	
<b>Cộng</b>	<b>45,346,612,362</b>	<b>-</b>	<b>44,672,157,273</b>	<b>-</b>

**7- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1,556,508,000</b>	<b>39,051,755,783</b>	<b>6,695,531,494</b>	<b>80,000,000</b>	<b>47,383,795,277</b>
- Mua trong kỳ		-	-		-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1,556,508,000</b>	<b>39,051,755,783</b>	<b>6,695,531,494</b>	<b>80,000,000</b>	<b>47,383,795,277</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1,556,508,000</b>	<b>32,082,649,223</b>	<b>4,677,370,591</b>	<b>80,000,000</b>	<b>38,396,527,814</b>



**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

- Khấu hao trong kỳ	-	1,643,026,392	196,563,969	-	1,839,590,361
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1,556,508,000</b>	<b>33,725,675,615</b>	<b>4,873,934,560</b>	<b>80,000,000</b>	<b>40,236,118,175</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày đầu năm	-	6,969,106,560	2,018,160,903	-	8,987,267,463
- <b>Tại ngày cuối kỳ</b>	-	<b>5,326,080,168</b>	<b>1,821,596,934</b>	-	<b>7,147,677,102</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

16,466,634,478

**8- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Nguyên giá</b>	<b>117,774,019,565</b>			<b>117,774,019,565</b>
- Nhà	115,948,998,618			115,948,998,618
- Cơ sở hạ tầng	1,825,020,947			1,825,020,947
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>26,017,770,087</b>	<b>1,747,983,133</b>		<b>27,765,753,220</b>
- Nhà	24,818,379,415	1,697,005,719		26,515,385,134
- Cơ sở hạ tầng	1,199,390,672	50,977,414		1,250,368,086
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>91,756,249,478</b>			<b>90,008,266,345</b>
- Nhà	91,130,619,203			89,433,613,484
- Cơ sở hạ tầng	625,630,275			574,652,861

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá

580,982,864

**9- Chi phí trả trước****a) Ngắn hạn**

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản khác

Cuối kỳ

Đầu năm

14,955,306

38,158,712

**Cộng****14,955,306****38,158,712****10- Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
a) Vay ngắn hạn	996,712,009	996,712,009	3,032,479,301	2,609,829,856	574,062,564	574,062,564
Vay ngắn hạn	996,712,009	996,712,009	3,032,479,301	2,609,829,856	574,062,564	574,062,564
b) Vay dài hạn	5,660,000,000	5,660,000,000	950,000,000		4,710,000,000	4,710,000,000
Từ 1 đến 5 năm	5,660,000,000	5,660,000,000	950,000,000		4,710,000,000	4,710,000,000
Ông Nguyễn Ngọc Bình	5,660,000,000	5,660,000,000	950,000,000		4,710,000,000	4,710,000,000
<b>Cộng</b>	<b>6,656,712,009</b>	<b>6,656,712,009</b>	<b>3,982,479,301</b>	<b>2,609,829,856</b>	<b>5,284,062,564</b>	<b>5,284,062,564</b>

**11- Phải trả người bán**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	69,290,026,292	69,290,026,292	70,793,736,846	70,793,736,846
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	7,463,183,285	7,463,183,285	7,489,597,752	7,489,597,752
<b>Công ty CP Xây dựng MCG</b>				
Phải trả tiền khối lượng thi công	1,801,878,286	1,801,878,286	1,828,292,753	1,828,292,753
<b>Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện</b>				
Phải trả tiền mua vật tư	5,220,036,449	5,220,036,449	5,220,036,449	5,220,036,449
<b>Công ty CP xây dựng thủy lợi MECO Sài Gòn</b>				
Phải trả tiền khối lượng thi công	441,268,550	441,268,550	441,268,550	441,268,550
<b>Cộng</b>	<b>76,753,209,577</b>	<b>76,753,209,577</b>	<b>78,283,334,598</b>	<b>78,283,334,598</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế GTGT	777,021,056	2,445,728	4,889,459	774,577,325
- Thuế TNCN	16,639,286	41,830,686	55,155,582	3,314,390
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	135,013,911	170,171,614	-	305,185,525
- Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	213,693,568	6,000,000	6,000,000	213,693,568
<b>Cộng</b>	<b>1,142,367,821</b>	<b>220,448,028</b>	<b>66,045,041</b>	<b>1,296,770,808</b>

**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****13- Chi phí phải trả**

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	12,126,774,014	12,126,774,014
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	12,126,774,014	12,126,774,014
- Lãi trái phiếu phải trả	75,242,000	75,242,000
- Chi phí công trình	10,431,131,741	10,431,131,741
- Chi phí hỗ trợ di dời	1,620,400,273	1,620,400,273
<b>Cộng</b>	12,126,774,014	12,126,774,014

**14- Phải trả khác**

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	5,810,184,538	5,810,184,538
- Kinh phí công đoàn	159,176,972	247,366,127
- Bảo hiểm xã hội	761,783,204	761,783,124
- Phải trả về cổ phần hoá	252,180,000	252,180,000
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	87,848,300	87,848,300
- Phải trả khác cho đồng sở hữu Nguyễn Ngọc Bình, Lê Văn Dò, Đào Kim Phương	2,099,305,000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	84,412,520,262	84,399,607,309
<b>Cộng</b>	93,582,998,276	91,558,969,398

**b) Dài hạn**

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	61,000,000	19,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác với bên liên quan	125,400,000,000	129,200,000,000
<i>Công ty CP quản lý và khai thác tài sản Thiên Nam</i>	125,400,000,000	129,200,000,000

**Cộng**

125,461,000,000 129,219,000,000

**15- Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	575,100,000,000	32,960,749,348		(73,426,398,513)	(436,017,645,923)	98,616,704,912
- Lãi (lỗ) trong năm trước					(4,152,903,896)	(4,152,903,896)
Số dư cuối năm trước đầu năm nay	575,100,000,000	32,960,749,348		(73,426,398,513)	(440,170,549,819)	94,463,801,016
Số dư đầu năm nay	575,100,000,000	32,960,749,348		(73,426,398,513)	(440,170,549,819)	94,463,801,016
- Lãi (lỗ) trong kỳ					(1,565,704,192)	(1,565,704,192)
Số dư cuối kỳ	575,100,000,000	32,960,749,348		(73,426,398,513)	(441,736,254,011)	92,898,096,824

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của các đối tượng khác	575,100,000,000	575,100,000,000
<b>Cộng</b>	575,100,000,000	575,100,000,000

**c) Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	575,100,000,000	575,100,000,000
+ Vốn góp cuối năm	575,100,000,000	575,100,000,000

**d) Cổ phiếu**

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57,510,000	57,510,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57,510,000	57,510,000
+ Cổ phiếu phổ thông	57,510,000	57,510,000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	5,460,000	5,460,000
+ Cổ phiếu phổ thông	5,460,000	5,460,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52,050,000	52,050,000
+ Cổ phiếu phổ thông	52,050,000	52,050,000

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000d/CP

**16- Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Nợ khó đòi đã xử lý:	272,406,330,017	272,406,330,017



**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Q3/2025	Q3/2024
<b>1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
a) Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng		2,740,400,000
- Doanh thu hợp đồng xây dựng		2,680,665,738
- Doanh thu khác	3,721,948,965	1,881,159,797
<b>Cộng</b>	<b>3,721,948,965</b>	<b>7,302,225,535</b>
<b>2- Giá vốn hàng bán</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>
- Giá vốn của hàng hoá đã bán		3,857,752,156
- Giá vốn hoạt động xây dựng		361,995,973
- Giá vốn khác	2,968,680,416	1,164,504,399
<b>Cộng</b>	<b>2,968,680,416</b>	<b>5,384,252,528</b>
<b>3- Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,846,703	214,623,159
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	5,000,000	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	161,151,624	27,916,162
<b>Cộng</b>	<b>171,998,327</b>	<b>242,539,321</b>
<b>4- Chi phí tài chính</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(21,796,094)	2,334,055,185
- Chi phí tài chính khác		29,739,337
<b>Cộng</b>	<b>(21,796,094)</b>	<b>2,363,794,522</b>
<b>5- Thu nhập khác</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>
- Lãi trả chậm tiền bảo hành công trình	536,000,000	
- Các khoản khác	4,114,880	4,033,940
<b>Cộng</b>	<b>540,114,880</b>	<b>4,033,940</b>
<b>6- Chi phí khác</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>
- Các khoản phạt chậm nộp thuế		8,260,966
- Các khoản khác		491,569
<b>Cộng</b>		<b>8,752,535</b>
<b>7- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí cho nhân viên	937,491,066	470,181,778
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71,593,558	103,633,322
- Chi phí đồ dùng văn phòng	13,037,499	7,109,126
- Chi phí khấu hao TSCĐ	67,051,866	61,424,592
- Chi phí dự phòng	(122,176,000)	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		58,727,347
- Chi phí bằng tiền khác	35,247,121	40,723,982
<b>Cộng</b>	<b>1,002,245,110</b>	<b>741,800,147</b>
b) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(122,176,000)	
<b>8- Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71,593,558	76,659,000
- Chi phí nhân công	1,153,613,618	1,292,654,052
- Chi phí khấu hao TSCĐ	67,051,866	1,193,970,696
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	681,981,556	
- Chi phí dự phòng	(122,176,000)	
- Chi phí khác	2,309,022,520	2,529,624,336
<b>Cộng</b>	<b>4,161,087,118</b>	<b>5,092,908,084</b>
<b>9- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Q3/2025</b>	<b>Q3/2024</b>

# CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	484,932,740	(949,800,936)
Trong đó		
+ Hoạt động xây lắp và các hoạt động khác	484,932,740	(949,800,936)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế	(52,275,480,376)	(50,134,497,098)
+ Các khoản điều chỉnh tăng	19,894,050	28,155,016
Các khoản phạt thuế, phạt hành chính		8,260,966
Các khoản khác	19,894,050	19,894,050
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(52,295,374,426)	(50,162,652,114)
Cổ tức được nhận	(5,000,000)	
Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(52,290,374,426)	(50,162,652,114)
- Tổng thu nhập chịu thuế	(51,790,547,636)	(51,084,298,034)
Trong đó:		
Hoạt động xây lắp và các hoạt động khác	(51,790,547,636)	(51,084,298,034)
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%

### VII- Những thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1,372,649,445
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	

### VIII. Những thông tin khác

#### 1- Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Q3/2025	Q3/2024
Tiền lương	501,190,944	489,699,270
Trong đó:		
- Thành viên trực tiếp điều hành:	501,190,944	489,699,270
+ Ban điều hành:	389,887,890	385,429,544
Nguyễn Ngọc Bình - Chủ tịch HĐQT	120,174,727	120,082,001
Nguyễn Ngọc Hưng - Tổng giám đốc	101,680,873	99,227,086
Nguyễn Thị Phương Ngọc-TV HĐQT(Bổ nhiệm ngày 21/03/2025), Phó tổng giám đốc	84,036,945	83,973,829
Phạm Thị Chinh Lương - Kế toán trưởng	82,995,345	81,146,629
Nguyễn Văn Huyền - Phó tổng giám đốc	1,000,000	999,999
+ Ban kiểm soát, kiểm toán nội bộ:	111,303,054	104,269,726
Hoàng Thị Kim Anh - Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/03/2025)		60,503,212
Kiều Thị Thanh Hải - Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/03/2025)	42,797,527	
Nguyễn Thiết - Thành viên (Bổ nhiệm ngày 10/03/2022)	68,505,527	43,766,514
Cộng	501,190,944	489,699,270

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

	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này
Ông Trần Hải Anh - Thành viên HĐQT	Phải thu khác	4,484,088
Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.10, V.13		

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

##### Bên liên quan

Công ty CP Khoáng sản MECO  
Công ty CP cơ khí Văn Lâm  
Công ty CP Đầu tư thủy điện An Pha  
Công ty CP XD Thủy lợi Meco Sài Gòn  
Công ty CP Quản lý và Khai thác Tài sản Thiên Nam  
Công ty CP thiết bị phụ tùng Cơ điện  
Công ty CP thủy điện Khánh Khê  
Công ty CP đầu tư và phát triển điện Meco  
Công ty CP năng lượng tái tạo Bình Long  
Công ty CP Xây dựng MCG  
Công ty CP HTC Toàn Cầu

##### Mối quan hệ

Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Công ty con  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT  
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT



**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

Công ty TNHH Long Giang (tên cũ Công ty TNHH kính Long Giang)

Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam

Công ty CP đầu tư phát triển Tiên Thành

Công ty CP năng lượng tái tạo Mỹ Hưng

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với bên liên quan khác như sau:

Bên liên quan của Phó tổng giám đốc

Bên liên quan của Tổng giám đốc

Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

Kỳ này

**Công ty CP Đầu tư thủy điện An pha**

Phải thu về tiền điện, cho thuê mặt bằng

3,350,909

Chi hộ tiền lương, bảo hiểm

14,205,475

**Công ty CP Xây dựng MCG**

Thu tiền thương mại gương, thu khác

**Công ty CP Quản lý và Khai thác Tài sản Thiên Nam**

Phải thu tiền điện, nước, thuê mặt bằng

2,063,438,175

Thu tiền thuê mặt bằng, điện nước

448,031,809

**Công ty CP thủy điện Khánh Khê**

Thu tiền nợ bảo hiểm

45,641,446

Phải thu tiền bảo hiểm

16,747,317

**Công ty CP HTC Toàn Cầu**

Thu tiền điện

7,754,673

Phải thu tiền điện

7,180,252

**Công ty TNHH Long Giang**

Thu tiền điện

18,391,422

Phải thu tiền điện

17,029,095

Tại ngày kết thúc quý, công nợ với bên liên quan khác như sau:

Số cuối kỳ

Số đầu năm

**Công ty CP Đầu tư thủy điện An pha**

Phải thu về tiền điện, cho thuê mặt bằng

39,138,782

33,163,941

Phải thu về tiền khối lượng thi công, phải thu thanh lý TSCĐ

24,235,598,780

24,235,598,780

Phải thu về tiền lương chi hộ

299,407,592

255,969,748

**Công ty CP Đầu tư và Phát triển điện MECO**

Phải thu về khối lượng thi công

715,682,068

715,682,068

Phải thu về thanh lý tài sản XDCBDD

210,000,000

210,000,000

**Công ty CP Xây dựng MCG**

Ứng trước tiền thi công dự án, Bản Mông, Bình Long, Hồ Tùng Mậu km9

4,133,164,000

4,133,164,000

Phải thu về tiền điện nước, phí tư vấn kỹ thuật

241,857,352

241,857,352

Ứng trước phải trả khác

3,332,611,857

2,832,611,857

**Công ty CP Xây dựng thủy lợi MECO Sài Gòn**

Ứng trước tiền thi công

1,749,613,240

1,749,613,240

**Công ty CP quản lý và khai thác tài sản Thiên Nam**

Phải thu về tiền điện nước

119,998,012

**Công ty CP thủy điện Khánh Khê**

Phải thu khác

16,736,901

31,595,787

**Công ty CP năng lượng tái tạo Bình Long**

Phải thu về tiền khối lượng thi công

4,186,116,665

4,186,116,665

**Công ty CP Cơ khí Văn Lâm**

Phải thu về tiền thuê nhà xưởng và các khoản khác

14,066,381,831

14,066,381,831

Phải thu về tiền cho vay

183,020,468

183,020,468

**Công ty TNHH đầu tư Linh Việt Nam**

Phải thu tiền lãi cho vay

768,986,302

768,986,302

Phải thu tiền gốc cho vay

8,000,000,000

8,000,000,000

**CÔNG TY CP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Địa chỉ: Ngõ 102, Trường Chinh, Kim Liên, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****Cộng nợ phải thu****Công ty CP đầu tư và phát triển điện MECO**

Phải trả tiền vật tư

Ứng trước tiền thí nghiệm Suối Choang

**Công ty CP Xây dựng MCG**

Phải trả tiền thi công dự án 102, Nậm Hóa 1, Bản Mòng, Bình Long

**Công ty CP Xây dựng thủy lợi MECO Sài Gòn**

Phải trả tiền thi công

**Công ty CP thiết bị phụ tùng cơ điện**

Phải trả tiền vật tư

**Công ty CP quản lý và khai thác tài sản Thiên Nam**

Phải trả khác

**Công ty CP Cơ khí Văn Lâm**

Phải trả tiền thuê máy

**Cộng nợ phải trả****2- Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực Xây lắp
- Lĩnh vực Kinh doanh thương mại
- Lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản
- Lĩnh vực Kinh doanh dịch vụ khác

**Khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ

Kỳ này	Xây lắp	Thương mại	Bất động sản	Dịch vụ khác	Cộng
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài				3,721,948,965	3,721,948,965
<b>Tổng DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				<b>3,721,948,965</b>	<b>3,721,948,965</b>
Chi phí bộ phận				3,970,925,526	3,970,925,526
KQKD theo bộ phận				(248,976,561)	(248,976,561)
Lợi nhuận từ hoạt động KD					(248,976,561)
Doanh thu hoạt động tài chính					171,998,327
Chi phí tài chính					(21,796,094)
Thu nhập khác					540,114,880
Chi phí khác					
Lợi nhuận sau thuế TNDN					484,932,740

**Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

	Xây lắp	Thương mại	Bất động sản	Dịch vụ khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản phân bổ cho bộ phận	13,181,669,402	301,822,191,296	108,978,170,210	5,726,352,661	429,708,383,569
<b>Tổng tài sản</b>	<b>13,181,669,402</b>	<b>301,822,191,296</b>	<b>108,978,170,210</b>	<b>5,726,352,661</b>	<b>429,708,383,569</b>
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	120,131,091,345	85,558,195,400	125,461,000,000	5,660,000,000	336,810,286,745
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>120,131,091,345</b>	<b>85,558,195,400</b>	<b>125,461,000,000</b>	<b>5,660,000,000</b>	<b>336,810,286,745</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản phân bổ cho bộ phận	15,353,807,781	301,822,191,296	108,978,170,210	6,841,231,951	432,995,401,238
<b>Tổng tài sản</b>	<b>15,353,807,781</b>	<b>301,822,191,296</b>	<b>108,978,170,210</b>	<b>6,841,231,951</b>	<b>432,995,401,238</b>
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	119,044,404,822	85,558,195,400	129,219,000,000	4,710,000,000	338,531,600,222
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>119,044,404,822</b>	<b>85,558,195,400</b>	<b>129,219,000,000</b>	<b>4,710,000,000</b>	<b>338,531,600,222</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

HOÀNG MẠNH TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHẠM THỊ CHINH LƯƠNG

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HÙNG