CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
MBG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG
DN: CN=N, L=HÀ NỘI, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106536536, EMAIL=SANGNGOCDEVN@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-08-22 14:03:00
Foxit Reader Version: 9.7.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102382580 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 23 ngày 11 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện pháp luật

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MBG

Ông Phạm Huy Thành
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 19 tháng 08 năm 2025

Số: 20066.1/2025/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 08 năm 2025, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét 2410 – soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ vào kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

A - TT5 - 3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
A - TT5 - 3, Him Lam Van Phuc Residential Area, Van Phuc Ward, Ha Dong District, Hanoi City
Tel: +84 247 303 3668 * Website: https://iav.com.vn

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này tại Báo cáo soát xét số 449/2024/UHY-BCSX vào ngày 19 tháng 08 năm 2024.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Đỗ Thị Thanh Huyền
Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2421-2024-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 19 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**984.242.966.889**	**961.610.332.100**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4.1**	**14.390.513.382**	**93.794.659.536**
1.	Tiền	111		14.390.513.382	29.794.659.536
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	64.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**4.2**	**1.100.000.000**	**1.100.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.100.000.000	1.100.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**593.232.896.833**	**439.477.584.379**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	381.297.931.170	331.432.370.806
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	216.040.380.483	114.803.188.848
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	6.500.000.000	6.000.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	45.146.464	91.958.824
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.650.561.284)	(12.849.934.099)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**4.7**	**367.410.088.425**	**413.196.180.869**
1.	Hàng tồn kho	141		367.410.088.425	413.196.180.869
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**8.109.468.249**	**14.041.907.316**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	69.229.145	58.024.687
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.108.502.496	13.336.270.841
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.18	931.736.608	647.611.788
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**410.193.187.849**	**417.511.947.179**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		-	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**30.465.291.709**	**34.506.572.164**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	30.411.293.257	34.425.861.712
	- Nguyên giá	*222*		*100.382.042.073*	*98.151.204.573*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(69.970.748.816)*	*(63.725.342.861)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	4.10	53.998.452	80.710.452
	- Nguyên giá	*228*		*200.340.000*	*200.340.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(146.341.548)*	*(119.629.548)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**4.11**	**46.173.072.778**	**46.761.550.716**
	- Nguyên giá	*231*		*49.449.392.765*	*49.217.297.239*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(3.276.319.987)*	*(2.455.746.523)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**29.733.614.019**	**29.381.654.427**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	29.733.614.019	29.381.654.427
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**4.2**	**251.997.843.194**	**252.307.818.164**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		251.997.843.194	252.307.818.164
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**51.823.366.149**	**54.554.351.708**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	91.108.972	99.344.153
2.	Lợi thế thương mại	269	4.13	51.732.257.177	54.455.007.555
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.394.436.154.738**	**1.379.122.279.279**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**97.202.217.109**	**89.474.601.574**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**95.301.028.583**	**87.508.802.297**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	13.682.804.855	7.731.023.614
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.18	71.291.950	206.091.811
3.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	248.440.159	368.118.333
4.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	300.000.000	300.000.000
5.	Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	489.877.853	480.222.653
6.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	78.093.994.300	76.008.726.420
7.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.414.619.466	2.414.619.466
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**1.901.188.526**	**1.965.799.277**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	4.17	400.000.000	400.000.000
2.	Thuế TNDN hoãn lại phải trả	341		1.501.188.526	1.565.799.277
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.297.233.937.629**	**1.289.647.677.705**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	410	4.20	**1.297.233.937.629**	**1.289.647.677.705**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.202.185.400.000	1.202.185.400.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.202.185.400.000*	*1.202.185.400.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(238.202.140)	(238.202.140)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		8.423.689.821	8.423.689.821
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		84.239.018.228	76.658.674.732
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối Kỳ trước	*421a*		*76.658.674.732*	*49.270.077.393*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) Kỳ này	*421b*		*7.580.343.496*	*27.388.597.339*
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		*2.624.031.720*	2.618.115.292
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.394.436.154.738**	**1.379.122.279.279**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Quyên	Nguyễn Thị Tuyết	Phạm Huy Thành

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 08 năm 2025

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	5.1	**184.041.922.114**	**104.496.546.918**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**184.041.922.114**	**104.496.546.918**
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	170.681.391.428	96.020.036.536
5.	**Lợi nhuận gộp/ (Lãi) về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**13.360.530.686**	**8.476.510.382**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	336.369.996	1.040.931.171
7.	Chi phí tài chính	22	5.4	2.254.240.928	1.833.376.447
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.254.240.928*	*1.833.376.447*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(309.974.970)	(2.104.610.557)
9.	Chi phí bán hàng	25		-	111.218.025
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	4.011.010.712	12.926.163.727
11.	**Lợi nhuận/ (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**7.121.674.072**	**(7.457.927.203)**
12.	Thu nhập khác	31	5.6	480.125.500	480.228.331
13.	Chi phí khác	32	5.7	9.577.688	405.737.227
14.	**Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**470.547.812**	**74.491.104**
15.	**Tổng lợi nhuận/ (lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**7.592.221.884**	**(7.383.436.099)**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	70.572.711	695.231.173
17.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(64.610.751)	-
18.	**Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**7.586.259.924**	**(8.078.667.272)**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**	**61**		**7.580.343.496**	**(8.078.876.824)**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**5.916.428**	**209.552**
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	**63**	**(67)**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Quyên	**Nguyễn Thị Tuyết**	**Phạm Huy Thành**
		Hà Nội, Việt Nam
		Ngày 19 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	***(Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế***	**01**		***7.592.221.884***	***(7.383.436.099)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		9.777.772.717	6.510.905.402
	Các khoản dự phòng	03		(2.199.372.815)	(4.270.721.751)
	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(26.395.026)	(1.040.931.171)
	Chi phí lãi vay	06		2.254.240.928	1.833.376.447
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		***17.398.467.688***	***(4.350.807.172)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(145.021.634.800)	(144.983.687.056)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		45.786.092.444	25.142.188.794
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		5.755.376.087	9.859.530.229
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.969.277)	1.621.800.019
	Tiền lãi vay đã trả	14		(2.263.919.102)	(1.813.154.795)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(251.374.628)	(696.338.334)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(78.599.961.588)***	***(115.220.468.315)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.777.223.538)	(367.384.111)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.500.000.000)	(10.500.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.000.000.000	10.600.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		387.771.092	544.357.194
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(2.889.452.446)***	***276.973.083***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		78.093.994.300	85.000.000.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(76.008.726.420)	(35.000.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***2.085.267.880***	***50.000.000.000***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(79.404.146.154)**	**(64.943.495.232)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**93.794.659.536**	**73.983.086.531**
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**		**14.390.513.382**	**9.039.591.299**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Quyên	**Nguyễn Thị Tuyết**	**Phạm Huy Thành**
		Hà Nội, Việt Nam
		Ngày 19 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102382580 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2009 và được thay đổi lần thứ 23 ngày 11 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 22 người (ngày 01 tháng 01 năm 2025: 31 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc Doanh nghiệp

Công ty có các Công ty con được hợp nhất tại ngày 30/06/2025 như sau:

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

Các Công ty liên kết của Công ty tại ngày 30/06/2025 gồm:

Tên Công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty CP Vcado Global	Hà Nội	40%	40%	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh thương mại dịch vụ
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	Phú Yên	30%	30%	Dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, Kinh doanh thương mại dịch vụ
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	Phú Yên	41,67%	41,67%	Xây dựng nhà các loại, Kinh doanh thương mại dịch vụ, sản xuất thiết bị điện
Công ty CP PJACA Phú Yên	Phú Yên	48%	48%	Sản xuất sản phẩm từ nhựa, Kinh doanh thương mại dịch vụ, sản xuất nhựa
Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh	Khánh Hòa	32%	32%	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao, kinh doanh thương mại dịch vụ

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

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

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 06 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải 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.

3.3. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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 cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4. 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 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.8. Các khoản phải thu

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

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

3.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, đối với doanh nghiệp hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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

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

3.10. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.11. 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 kỳ.

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

Chương trình phần mềm

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

3.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Nhà và đất	30 năm

3.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.14. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

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

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

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

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

3.16. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.18. Doanh thu chưa thực hiện

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

3.19. Vốn chủ sở hữu

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

3.20. Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

3.21. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

3.22. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.23. Chi phí bán hàng

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

3.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.25. Thuế

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

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

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

3.26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Tiền mặt	2.948.765.875	1.885.635.242
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.441.747.507	27.909.024.294
Các khoản tương đương tiền	-	64.000.000.000
	14.390.513.382	**93.794.659.536**

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*	Giá gốc *VND*	Giá trị ghi sổ *VND*
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.100.000.000	1.100.000.000	1.100.000.000	1.100.000.000
	1.100.000.000	**1.100.000.000**	**1.100.000.000**	**1.100.000.000**

(i) Tại ngày 30/06/2025, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội với lãi suất 4,6%/năm. Khoản tiền gửi này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

4.2.2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Công ty CP Vcado Global	48.000.000.000	45.288.317.232	(i)	48.000.000.000	45.271.791.939	(i)
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	48.000.000.000	47.433.130.578	(i)	48.000.000.000	47.420.726.300	(i)
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	50.000.000.000	49.817.361.907	(i)	50.000.000.000	50.466.992.962	(i)
Công ty CP PJACA Phú Yên	48.000.000.000	49.222.762.443	(i)	48.000.000.000	49.220.438.569	(i)
Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh	64.000.000.000	60.236.271.034	(i)	64.000.000.000	59.927.868.394	(i)
	258.000.000.000	**251.997.843.194**		**258.000.000.000**	**252.307.818.164**	

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Công ty TNHH Thương mại Tư vấn C.H	75.476.823.441	-	34.745.778.741	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát	31.570.885.845	-	38.570.885.845	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	69.356.554.308	-	75.584.273.668	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	111.729.306.713	(748.447.874)	78.414.564.858	(1.399.469.048)
Công ty Cổ phần Kosy	38.708.353.198	-	10.804.505.518	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Kscons	26.862.196.900	-	21.204.805.270	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh XNK và Xây dựng Vũ Anh	2.605.880.000	(1.824.116.000)	2.605.880.000	(1.824.116.000)
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng TMT	1.506.389.400	(1.054.472.580)	1.506.389.400	(1.054.472.580)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp P&L	11.819.863.660	(5.909.931.830)	11.819.863.660	(5.909.931.830)
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại An	-	-	13.374.967.384	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud	-	-	15.655.850.530	-
Công ty Cổ phần MBG Lạc Sanh Phú Yên	-	-	9.352.431.551	-
Công ty Cổ phần Giải pháp SSTech Việt Nam	6.194.200.288	-	-	-
Phải thu khách hàng khác	5.467.477.417	(1.113.593.000)	17.792.174.381	(2.661.944.641)
	381.297.931.170	**(10.650.561.284)**	**331.432.370.806**	**(12.849.934.099)**
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	**3.427.669.895**	-	**17.451.503.716**	-

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	16.888.545.231	16.888.545.231
Công ty CP Zone Việt	23.821.773.000	22.237.680.500
Công ty CP PJACA Group	37.083.020.363	49.820.173.183
Công ty TNHH Vân Phong Holding	47.424.629.894	7.579.919.914
Công ty Cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	57.654.465.000	-
Công ty CP Giải pháp SSTECH Việt Nam	18.881.821.390	5.881.821.390
Các khoản trả trước cho người bán khác	14.286.125.605	12.395.048.630
	216.040.380.483	**114.803.188.848**

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Bà Lê Thị Xuân Thu (i)	6.500.000.000	6.000.000.000
	6.500.000.000	**6.000.000.000**

(i) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay vốn số 3006/2025/HĐCV ngày 30/06/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư MBG - Confitech và Bà Lê Thị Xuân Thu với số tiền vay 6.500.000.000 VND, thời hạn vay đến ngày 30/09/2025, Lãi suất cho vay 6%/năm, mục đích vay để tiêu dùng cá nhân. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi tiền gửi	35.489.315	-	86.890.411	-
Các khoản phải thu khác	9.657.149	-	5.068.413	-
	45.146.464	**-**	**91.958.824**	**-**

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*	Giá gốc *VND*	Dự phòng *VND*
Nguyên vật liệu	12.818.577.299	-	27.021.540.090	-
Chi phí SXKD dở dang	16.849.019.082	-	16.742.703.776	-
Thành phẩm	10.191.402.346	-	10.177.435.251	-
Bất động sản tồn kho (i)	100.792.689.592	-	111.784.940.927	-
Hàng hóa	226.758.400.106	-	247.469.560.825	-
	367.410.088.425	**-**	**413.196.180.869**	**-**

(i) Giá trị bất động sản tồn kho đang được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 21.441.737.029 VND, tại ngày 01/01/2025 là 21.441.737.029 VND.

4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Chi phí đồng phục	47.500.004	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	21.729.141	58.024.687
	69.229.145	**58.024.687**

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Công cụ dụng cụ xuất dùng	91.108.972	95.219.153
Chi phí chờ phân bổ khác	-	4.125.000
	91.108.972	**99.344.153**

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc *VND*	Máy móc thiết bị *VND*	Phương tiện vận tải *VND*	Thiết bị văn phòng *VND*	Tổng cộng *VND*
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	29.008.086.071	62.149.120.800	6.958.997.702	35.000.000	98.151.204.573
Tăng trong kỳ	489.037.500	1.708.400.000	-	33.400.000	2.230.837.500
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*489.037.500*	-	-	-	*489.037.500*
- Mua trong kỳ	-	*1.708.400.000*	-	*33.400.000*	*1.741.800.000*
Số dư cuối kỳ	**29.497.123.571**	**63.857.520.800**	**6.958.997.702**	**68.400.000**	**100.382.042.073**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	19.346.036.374	39.871.418.641	4.472.887.846	35.000.000	63.725.342.861
Khấu hao trong kỳ	1.666.860.368	4.104.899.239	473.646.348	-	6.245.405.955
Số dư cuối kỳ	**21.012.896.742**	**43.976.317.880**	**4.946.534.194**	**35.000.000**	**69.970.748.816**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**9.662.049.697**	**22.277.702.159**	**2.486.109.856**	-	**34.425.861.712**
Tại ngày cuối kỳ	**8.484.226.829**	**19.881.202.920**	**2.012.463.508**	**33.400.000**	**30.411.293.257**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2025 là 6.818.741.454 VND, tại 01/01/2025 là 6.818.741.454 VND.

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

	Phần mềm máy tính *VND*	Tổng *VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	200.340.000	200.340.000
Số dư cuối kỳ	200.340.000	200.340.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	119.629.548	119.629.548
Khấu hao trong kỳ	26.712.000	26.712.000
Số dư cuối kỳ	146.341.548	146.341.548
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	**80.710.452**	**80.710.452**
Tại ngày cuối kỳ	**53.998.452**	**53.998.452**

4.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và đất *VND*	Tổng *VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	49.217.297.239	49.217.297.239
Tăng trong kỳ	232.095.526	232.095.526
- Tăng khác	*232.095.526*	*232.095.526*
Số dư cuối kỳ	49.449.392.765	49.449.392.765
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	2.455.746.523	2.455.746.523
Khấu hao trong kỳ	820.573.464	820.573.464
Số dư cuối kỳ	3.276.319.987	3.276.319.987
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	**46.761.550.716**	**46.761.550.716**
Tại ngày cuối kỳ	**46.173.072.778**	**46.173.072.778**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, toàn bộ bất động sản đầu tư đang được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Mua sắm tài sản tại Công ty CP Home Eco Group (i)	26.108.396.143	25.949.586.634
Xây dựng cơ bản	3.625.217.876	3.432.067.793
	29.733.614.019	**29.381.654.427**

(i) Chi phí mua và đầu tư cải tạo bất động sản là Biệt thự đơn lập tại Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2 - The Empire, xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

4.13. Lợi thế thương mại

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	54.455.007.555	-
Số dư cuối kỳ	54.455.007.555	-
PHÂN BỔ LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	-	-
Phân bổ trong kỳ	2.722.750.378	-
Số dư cuối kỳ	2.722.750.378	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	**54.455.007.555**	-
Tại ngày cuối kỳ	**51.732.257.177**	

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị *VND*	Số có khả năng trả nợ *VND*	Giá trị *VND*	Số có khả năng trả nợ *VND*
Công ty CP Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	8.305.048.845	8.305.048.845	-	-
Công ty CP Vân Phong Toàn Cầu	5.377.756.010	5.377.756.010	2.913.214.955	2.913.214.955
Công ty CP Tập đoàn VGO	-	-	1.703.875.999	1.703.875.999
Công ty CP Vcado Global	-	-	2.625.000.000	2.625.000.000
Các nhà cung cấp khác	-	-	488.932.660	488.932.660
	13.682.804.855	**13.682.804.855**	**7.731.023.614**	**7.731.023.614**

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Trích trước chi phí lãi vay	88.440.159	98.118.333
Trích trước chi phí khác	160.000.000	270.000.000
	248.440.159	**368.118.333**

4.16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tại ngày 30/06/2025 và 01/01/2025 là doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản.

4.17. Phải trả khác

4.17.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ *VND*	Số đầu kỳ *VND*
Kinh phí công đoàn	75.146.053	65.490.853
Phải trả về hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Constrexim số 1 (i)	414.731.800	414.731.800
	489.877.853	**480.222.653**

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

4.17.2. Phải trả dài hạn khác

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

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

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp /khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	462.954.331	-	142.062.410	-	605.016.741
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.205.201	184.657.457	70.572.711	251.374.628	70.465.694	326.719.867
Thuế thu nhập cá nhân	7.706.610	-	8.182.954	15.063.308	826.256	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	89.180.000	-	251.649.214	340.829.214	-	-
	206.091.811	**647.611.788**	**330.404.879**	**749.329.560**	**71.291.950**	**931.736.608**

4.19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (i)	34.490.000.000	34.490.000.000	34.600.000.000	34.490.000.000	34.600.000.000	34.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	41.518.726.420	41.518.726.420	43.493.994.300	41.518.726.420	43.493.994.300	43.493.994.300
	76.008.726.420	**76.008.726.420**	**78.093.994.300**	**76.008.726.420**	**78.093.994.300**	**78.093.994.300**

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

(i) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng cấp tín dụng số 186261.24.051.1970764.TT ngày 31/01/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ với hạn mức cho vay 35.000.000.000 VND, thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng đến ngày 12/03/2025, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích cho vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thiết bị điện. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093278 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐĐD-246, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 298,6 m2.
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093270 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐĐD-236, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 298,2 m2.
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093268 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐĐD-248, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 298,2 m2.
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN150337 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 28/02/2024 có địa chỉ tại CL11-177, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 127,5m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là biệt thự song lập với diện tích sàn là 283,9 m2.
- Toàn bộ số tiền và lãi phát sinh trên Tài khoản số 0551101249006 tại Ngân hàng TMCP Quân đội, số dư gốc tại ngày 31/12/2024 là 1.100.000.000 VND.
- Toàn bộ hàng hóa, tài sản, quyền đòi nợ hình thành từ khoản vay.

(ii) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/5263251/HĐTD ngày 30 tháng 08 năm 2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức cấp tín dụng là 45.000.000.000 VND, thời hạn cấp tín dụng đến ngày 30/06/2025, lãi suất theo từng lần nhận nợ, mục đích cho vay là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093269 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐĐD-242, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 297,8 m2.
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN093279 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hưng Yên cấp ngày 14/06/2024 có địa chỉ tại ĐĐD-244, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất 75m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà liền kề với diện tích sàn là 298,2 m2.
- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC273473 do Ủy ban Nhân dân quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội cấp ngày 31/08/2010 thuộc sở hữu của Ông Phạm Huy Thành - Chủ tịch HĐQT Công ty và bà Đặng Thị Tuyết Lan - Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty, có địa chỉ tại số 9 ngách 61/4 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, diện tích đất 121,2m2, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

4.20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu *VND*	Thặng dư vốn cổ phần *VND*	Quỹ đầu tư phát triển *VND*	LNST chưa phân phối *VND*	Lợi ích cổ đông không kiểm soát *VND*	Tổng *VND*
Số dư đầu năm trước	**1.202.185.400.000**	**(238.202.140)**	**8.423.689.821**	**49.270.077.393**	**1.908.779.084**	**1.261.549.744.158**
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	27.388.597.339	662.893	27.389.260.232
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	708.673.315	708.673.315
Số dư cuối năm trước	**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**
Số dư đầu kỳ này	**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**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	7.580.343.496	5.916.428	7.586.259.924
Số dư cuối kỳ này	**1.202.185.400.000**	**(238.202.140)**	**8.423.689.821**	**84.239.018.228**	**2.624.031.720**	**1.297.233.937.629**

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %	Vốn thực góp *VND*	Tỷ lệ %
Các cổ đông khác	1.202.185.400.000	100,0	1.202.185.400.000	100,0
	1.202.185.400.000	**100,0**	**1.202.185.400.000**	**100,0**

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

	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.202.185.400.000	1.202.185.400.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.202.185.400.000	1.202.185.400.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.20.4. Cổ phiếu

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	168.979.857.067	91.047.755.600
Doanh thu bán bất động sản	13.862.065.047	12.152.493.691
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	96.297.627
Doanh thu cho thuê tài sản	1.200.000.000	1.200.000.000
	184.041.922.114	**104.496.546.918**
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 6.2)	**1.200.000.000**	-

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	158.869.656.629	89.990.830.487
Giá vốn của bất động sản đã bán	10.991.161.335	17.232.353.388
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	35.857.850
Giá vốn hoạt động cho thuê	820.573.464	814.400.185
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	-	(12.053.405.374)
	170.681.391.428	**96.020.036.536**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	336.369.996	299.840.130
Lãi từ tiền đặt cọc căn hộ	-	741.091.041
	336.369.996	**1.040.931.171**

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	2.254.240.928	1.833.376.447
	2.254.240.928	**1.833.376.447**

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.210.010.232	1.449.049.945
Chi phí vật liệu quản lý	57.152.800	74.886.111
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.016.883.133	986.526.048
Thuế, phí và lệ phí	37.300.000	33.300.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	862.255.923	644.684.859
Chi phí khác bằng tiền	304.031.061	1.955.033.141
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi	(2.199.372.815)	7.782.683.623
Phân bổ lợi thế thương mại	2.722.750.378	-
	4.011.010.712	**12.926.163.727**

5.6. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hỗ trợ tiền thuê bất động sản của Chủ đầu tư	480.000.000	480.000.000
Các khoản khác	125.500	228.331
	480.125.500	**480.228.331**

5.7. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền truy thu và phạt thuế	6.553.688	405.737.227
Chi phí khác	3.024.000	-
	9.577.688	**405.737.227**

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	694.969.234
Thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	70.572.711	261.939
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**70.572.711**	**695.231.173**

5.9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 chi tiết như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.580.343.496	(8.078.876.824)
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.580.343.496	(8.078.876.824)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	120.218.540	120.218.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**63**	**(67)**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.883.421.541	5.954.621.721
Chi phí nhân công	1.836.189.783	2.043.508.786
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.055.022.339	6.473.236.322
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(2.199.372.815)	(4.270.721.751)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	871.759.923	757.259.652
Chi phí khác bằng tiền	443.112.028	2.210.741.090
Phân bổ lợi thế thương mại	2.722.750.378	-
	18.612.883.177	**13.168.645.820**

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

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

	Chức danh	Kỳ này *VND*	Kỳ trước *VND*
Hội đồng quản trị			
Ông Phạm Huy Thành	Chủ tịch	24.000.000	24.000.000
Bà Đặng Thị Tuyết Lan	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Dương Quang Đông	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Hoàng Thị Ba	Thành viên	4.000.000	-
(Bổ nhiệm ngày 05/05/2025)			
Bà Vương Bảo Yến	Thành viên	4.000.000	12.000.000
(Miễn nhiệm ngày 05/05/2025)			
Bà Trần Thúy Loan	Thành viên	-	12.000.000
(Miễn nhiệm ngày 03/06/2024)			
Ban Kiểm soát			
Bà Phạm Tuyết Nhung	Trưởng ban	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên	6.000.000	6.000.000
Bà Phạm Thị Nga	Thành viên	2.000.000	-
(Bổ nhiệm ngày 05/05/2025)			
Bà Nguyễn Thị Quỳnh	Thành viên	2.000.000	6.000.000
(Miễn nhiệm ngày 05/05/2025)			
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Dương Quang Đông	Phó Tổng Giám đốc	93.798.461	76.512.000
Bà Đặng Thị Tuyết Lan	Phó Tổng Giám đốc	53.715.769	48.658.154
		225.514.230	**231.170.154**

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

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

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

	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Phạm Huy Thành - Chủ tịch HĐQT	Thuê văn phòng	120.000.000	120.000.000
Bà Đặng Thị Tiện - Mẹ của Chủ tịch HĐQT	Thuê văn phòng	40.000.000	48.000.000

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

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

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

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công ty CP Vcado Global	Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	Phú Yên	Công ty liên kết
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	Phú Yên	Công ty liên kết
Công ty CP PJACA Phú Yên	Phú Yên	Công ty liên kết
Công ty CP Quốc Bảo Vạn Ninh	Khánh Hòa	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty CP Vcado Global	1.200.000.000	-
	1.200.000.000	**-**

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng	**3.427.669.895**	**17.451.503.716**
Công ty CP MBG Lạc Sanh Phú Yên	-	9.352.431.551
Công ty CP Công nghiệp Miền Trung	3.427.669.895	5.247.669.895
Công ty CP PJACA Phú Yên	-	2.851.402.270

6.3. Thông tin về bộ phận

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

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

Chỉ tiêu	Hoạt động sản xuất và kinh doanh sơn và đèn	Hoạt động xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Tổng
	VND	*VND*	*VND*	*VND*	*VND*
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	168.979.857.067	-	15.062.065.047	-	184.041.922.114
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-	-
3. Chi phí bộ phận	158.869.656.629	-	11.811.734.799	-	170.681.391.428
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	10.110.200.438	-	3.250.330.248	-	13.360.530.686
5. Tài sản bộ phận	966.992.882.498	16.849.019.082	72.281.468.921	-	1.056.123.370.501
6. Tài sản không phân bổ					338.312.784.237
Tổng Tài sản	**966.992.882.498**	**16.849.019.082**	**72.281.468.921**	-	**1.394.436.154.738**
7. Nợ phải trả bộ phận	91.776.799.155	-	700.000.000	-	92.476.799.155
8. Nợ phải trả không phân bổ					4.725.417.954
Tổng Nợ phải trả	**91.776.799.155**	-	**700.000.000**	-	**97.202.217.109**

6.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

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 tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Thị Quyên	Nguyễn Thị Tuyết	Phạm Huy Thành
		Hà Nội, Việt Nam
		Ngày 19 tháng 08 năm 2025