

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 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 năm 2025 đã được kiểm toán):

Có

Không

Văn 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 năm 2025 đã được kiểm toán):

Có

Không

Văn 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

Văn 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 13/03/2026 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 Công ty mẹ năm 2025, *nc*
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TCHC.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Hương



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 35



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG tiền thân là Công ty Cơ điện Xây dựng Nông nghiệp và Thủy lợi Hà Nội, là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Cơ điện Nông nghiệp và Thủy lợi. Theo Quyết định số 4465/QĐ/BNN-TCCB ngày 9 tháng 12 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công ty chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng. Tháng 10 năm 2021, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100103295, đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 11 năm 2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 02438 694 773
- Fax : 02438 691 568

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Tuyên Quang	Tổ dân phố Hưng Thành 7, Phường An Tường, Tỉnh Tuyên Quang
Chi nhánh Thanh Hóa	Ngã Ba Chè – Thiệu Đò, Xã Thiệu Trung, Tỉnh Thanh Hóa
Chi nhánh Miền Trung	Phường Hương Trà, Thành phố Huế
Chi nhánh Hồ Chí Minh	Số 1 Ngõ Bệ, Phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi; Đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ quản lý tòa nhà chung cư.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Ngọc Bình	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Ông Trần Hải Anh	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Huyền	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Ông Đỗ Quang Tuấn	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Phương Ngọc	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Hồng Sáng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Bà Đinh Thị Vân	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Ông Nguyễn Thiết	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Bà Kiều Thị Thanh Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025
Bà Hoàng Thị Kim Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 03 năm 2025

Số: 2.0200/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 13 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.3, V.4, V.6, V.13, V.14, V.17 và V.18 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 và 01 tháng 01 năm 2025, một số khoản nợ phải thu (bao gồm: phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác) và nợ phải trả (bao gồm: phải trả người bán, người mua trả tiền trước, vay, phải trả khác) chưa được đối chiếu đầy đủ, với giá trị lần lượt là 51.364.135.069 VND và 174.139.940.026 VND (số đầu năm: 79.524.729.171 VND và 119.727.935.435 VND). Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập đầy đủ thư xác nhận, và cũng không thể kiểm tra bằng các thủ tục kiểm toán thay thế đối với các số dư công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về các số dư công nợ chưa được đối chiếu đã nêu, cũng như không xác định được ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu có liên quan trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty (nếu có).



Công ty đang theo dõi trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn” (thuyết minh số V.11) chi phí của một số căn hộ thuộc dự án tòa HH1B ngõ 102 Trường Chinh, số dư tại 31/12/2025 là 42.142.198.717 VND. Đồng thời, khoản mục “Phải trả dài hạn khác” (thuyết minh số V.17b) đang phản ánh nội dung nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng căn hộ, số tiền 71.882.906.500 VND. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý để có thể đưa các căn hộ trên đủ điều kiện chào bán và ký hợp đồng với khách hàng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến đã nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính về khoản lỗ thuần 8.940.370.491 VND của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày đó, lỗ lũy kế của Công ty là 449.110.920.310 VND, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 77.269.330.804 VND. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2026



Vũ Minh Khôi - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		53.282.927.794	103.908.308.768
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1	1.061.807.428	2.511.483.604
1. Tiền		111		1.061.807.428	2.511.483.604
2. Các khoản tương đương tiền		112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120		1.372.370.000	906.801.515
1. Chứng khoán kinh doanh		121	V.2a	1.757.231.910	1.128.905.891
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		122	V.2a	(384.861.910)	(222.104.376)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		47.610.141.532	54.880.678.187
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	V.3	63.096.171.223	67.101.547.689
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	V.4	5.473.311.189	6.306.238.157
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	V.5	8.183.020.468	8.183.020.468
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	V.6	62.073.828.225	62.139.413.260
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	V.7	(91.216.189.573)	(88.849.541.387)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý		139		-	-
IV. Hàng tồn kho		140		2.992.015.261	44.672.157.273
1. Hàng tồn kho		141	V.8	2.992.015.261	44.672.157.273
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		246.593.573	937.188.189
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151		14.945.154	38.158.712
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152		231.041.612	898.422.670
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	V.15	606.807	606.807
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác		155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		364.639.182.579	329.087.092.470
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.000.000	7.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		7.000.000	7.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.534.480.315	8.987.267.463
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	6.534.480.315	8.987.267.463
<i>Nguyên giá</i>	222		47.383.795.277	47.383.795.277
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(40.849.314.962)	(38.396.527.814)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	89.427.475.330	91.756.249.478
<i>Nguyên giá</i>	231		117.774.019.565	117.774.019.565
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(28.346.544.235)	(26.017.770.087)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.142.198.717	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	42.142.198.717	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		226.528.028.217	228.336.575.529
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	273.280.000.000	273.280.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	19.891.470.000	19.891.470.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(69.407.441.783)	(64.834.894.471)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2c	2.764.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		417.922.110.373	432.995.401.238

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		332.398.679.848	338.531.600.222
I. Nợ ngắn hạn	310		130.552.258.598	204.602.600.222
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	75.728.986.090	78.283.334.598
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	13.025.173.246	13.024.604.848
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.135.140.274	1.142.367.821
4. Phải trả người lao động	314		613.944.610	610.860.446
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	12.126.774.014	12.126.774.014
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		15.379.371	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	19.632.276.302	91.558.969.398
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	992.958.158	574.062.564
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.281.626.533	7.281.626.533
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		201.846.421.250	133.929.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	196.186.421.250	129.219.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	5.660.000.000	4.710.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		85.523.430.525	94.463.801.016
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	85.523.430.525	94.463.801.016
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.960.749.348	32.960.749.348
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(73.426.398.513)	(73.426.398.513)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(449.110.920.310)	(440.170.549.819)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(440.170.549.819)	(440.170.549.819)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(8.940.370.491)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		417.922.110.373	432.995.401.238

Người lập biểu

Hoàng Mạnh Tuấn

Kế toán trưởng

Phạm Thị Chinh Lương

Lập, ngày 13 tháng 03 năm 2026



Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	21,253,196,655	26,790,131,746
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		21,253,196,655	26,790,131,746
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	18,699,018,506	22,761,282,342
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,554,178,149	4,028,849,404
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	165,518,831	781,388,132
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4,735,304,846	6,195,750,325
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7,476,566,119	2,932,166,891
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(9,492,173,985)	(4,317,679,680)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	552,211,150	224,603,148
12. Chi phí khác	32		407,656	59,827,364
13. Lợi nhuận khác	40		551,803,494	164,775,784
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8,940,370,491)	(4,152,903,896)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(8,940,370,491)	(4,152,903,896)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Người lập biểu

Hoàng Mạnh Tuấn

Kế toán trưởng

Phạm Thị Chinh Lương

Lập, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(8.940.370.491)	(4.152.903.896)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.781.561.296	4.779.634.300
- Các khoản dự phòng	03		7.101.953.032	5.307.071.604
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(54.345.578)	338.365.854
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.888.798.259	6.272.167.862
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.614.615.105	10.312.397.643
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(462.056.705)	(1.459.720.022)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(7.501.815.968)	(25.352.290.032)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		23.213.558	(37.646.589)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(628.326.019)	(1.128.905.891)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(59.544.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(65.571.770)	(11.453.541.029)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(225.090.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.740.400.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.764.000.000)	(8.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	5.148.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.000.000	10.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.753.000.000)	(326.690.909)

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.368.895.594	4.253.422.564
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(500.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.368.895.594	3.753.422.564
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.449.676.176)	(8.026.809.374)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	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 năm	70	V.1	1.061.807.428	2.511.483.604

Người lập biểu

Hoàng Mạnh Tuấn

Kế toán trưởng

Phạm Thị Chinh Lương

Lập, ngày 13 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, dịch vụ, kinh doanh bất động sản và kinh doanh thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi; Đầu tư xây dựng các công trình thủy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ quản lý tòa nhà chung cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty chỉ đầu tư vào 01 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha, có trụ sở tại Bản Pá Sàng, Xã Mường Bám, tỉnh Sơn La, hoạt động kinh doanh chính của công ty con là sản xuất, kinh doanh điện. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 61%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ góp vốn.

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Tuyên Quang	Tổ dân phố Hưng Thành 7, Phường An Tường, Tỉnh Tuyên Quang
Chi nhánh Thanh Hóa ⁽ⁱ⁾	Ngã Ba Chè – Thiệu Đò, Xã Thiệu Trung, Tỉnh Thanh Hóa
Chi nhánh Miền Trung ⁽ⁱⁱ⁾	Phường Hương Trà, Thành phố Huế
Chi nhánh Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Số 1 Ngõ Bệ, Phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

(i) Chi nhánh Thanh Hóa ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

(ii) Chi nhánh Miền Trung ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

(iii) Chi nhánh Hồ Chí Minh không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 22 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 22 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. 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 cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị chưa niêm yết, không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình 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	06 - 18
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ 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 giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà	10 - 50
Cơ sở hạ tầng	10 - 20

9. 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 chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

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

10. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

11. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng hóa, 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 hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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.

12. Các khoản chi phí

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

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

13. 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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

14. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	206.491.900	232.444.300
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	855.315.528	2.279.039.304
Cộng	<u>1.061.807.428</u>	<u>2.511.483.604</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Các khoản chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	<i>13.039.993</i>	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Chứng khoán kinh doanh**

Là các cổ phiếu niêm yết, bao gồm:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	1.757.231.910	1.372.370.000	(384.861.910)	1.128.905.891	933.000.000	(222.104.376)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)	-	-	-	95.234.650	64.000.000	(31.234.650)
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG)	600.381.530	412.720.000	(187.661.530)	443.181.393	283.500.000	(159.681.393)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (DXG)	-	-	-	265.188.333	234.000.000	(31.188.333)
Công ty Cổ phần DAP - VINACHEM (DDV)	-	-	-	181.948.305	197.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Cao su Miền Nam (CSM)	75.686.485	66.750.000	(8.936.485)	143.353.210	154.500.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (DXS)	242.597.740	181.400.000	(61.197.740)	-	-	-
Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực (EVF)	286.706.420	221.000.000	(65.706.420)	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	551.859.735	490.500.000	(61.359.735)	-	-	-
Cộng	1.757.231.910	1.372.370.000	(384.861.910)	1.128.905.891	933.000.000	(222.104.376)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	222.104.376	-
Trích lập dự phòng bổ sung	162.757.534	222.104.376
Số cuối năm	384.861.910	222.104.376

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	273.280.000.000	(60.443.228.577)	273.280.000.000	(56.557.324.620)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha	273.280.000.000	(60.443.228.577)	273.280.000.000	(56.557.324.620)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.891.470.000	(8.964.213.206)	19.891.470.000	(8.277.569.851)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển các Khu công nghiệp Hà Tĩnh	1.050.000.000	(1.050.000.000)	1.050.000.000	(1.050.000.000)
Công ty Cổ phần BP Tư vấn và Đầu tư - Xây dựng	1.800.000.000	(41.403.547)	1.800.000.000	(41.403.547)
Công ty Cổ phần Ván nhân tạo Yên Bái	2.550.000.000	(2.550.000.000)	2.550.000.000	(2.550.000.000)
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Hòa Bình	2.241.470.000	(2.241.470.000)	2.241.470.000	(2.241.470.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Meco	2.250.000.000	(500.081)	2.250.000.000	(880.954)
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Bình Long	10.000.000.000	(3.080.839.578)	10.000.000.000	(2.393.815.350)
Cộng	293.171.470.000	(69.407.441.783)	293.171.470.000	(64.834.894.471)

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:**

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha	27.328.000 CP	61%	27.328.000 CP	61%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển các Khu công nghiệp Hà Tĩnh	105.000 CP	(*)	105.000 CP	(*)
Công ty Cổ phần BP Tư vấn và Đầu tư - Xây dựng	180.000 CP	(*)	180.000 CP	(*)
Công ty Cổ phần Ván nhân tạo Yên Bái	255.000 CP	(*)	255.000 CP	(*)
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Hòa Bình	224.147 CP	14,82%	224.147 CP	14,82%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Meco	225.000 CP	2,84%	225.000 CP	5,00%
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Bình Long	1.000.000 CP	10,00%	1.000.000 CP	10,00%

(*) Công ty không thu thập được Báo cáo tài chính của các đơn vị để làm cơ sở xác định tỷ lệ sở hữu.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của công ty con

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha tiếp tục bị lỗ trong năm.

Công ty	Tình trạng hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha	Hoạt động kinh doanh tiếp tục bị lỗ trong năm

Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	64.834.894.471	58.890.106.810
Trích lập dự phòng bổ sung	4.572.547.312	5.944.787.661
Số cuối năm	69.407.441.783	64.834.894.471

Giao dịch với công ty con: Xem thuyết minh VII.1

2c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội có thời hạn từ ngày 17/9/2025 đến ngày 26/3/2027 với lãi suất 5,4%/năm.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	42.710.876.638	43.688.800.637
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha	24.276.838.722	24.268.762.721
Công ty Cổ phần Cơ khí Văn Lâm	13.380.381.831	14.066.381.831
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Meco	925.682.068	925.682.068
Công ty Cổ phần Xây dựng MCG	241.857.352	241.857.352
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Bình Long	3.886.116.665	4.186.116.665

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>		
Phải thu các khách hàng khác	20.385.294.585	23.412.747.052		
Cộng	63.096.171.223	67.101.547.689		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các khoản lâu ngày và chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	<i>18.288.239.324</i>	<i>18.945.862.252</i>		
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn				
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>		
Trả trước cho các bên liên quan	5.083.613.240	5.882.777.240		
Công ty Cổ phần Xây dựng MCG ⁽ⁱ⁾	3.334.000.000	4.133.164.000		
Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy lợi Meco Sài Gòn	1.749.613.240	1.749.613.240		
Trả trước cho người bán khác	389.697.949	423.460.917		
Cộng	5.473.311.189	6.306.238.157		
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các khoản lâu ngày và chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	<i>2.139.311.189</i>	<i>2.123.074.157</i>		
⁽ⁱⁱ⁾ Gồm các khoản sau đây:				
+ Phần ứng trước 40% giá trị hợp đồng cho Công ty Cổ phần Xây dựng MCG theo Hợp đồng ngày 26/12/2022 để thi công xây lắp các công trình tạm, phụ trợ của công trình tòa nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại, văn phòng khách sạn tại Km9 đường Hồ Tùng Mậu, phường Nghĩa Đô. Số dư ứng trước đầu năm là 4.000.000.000 VND, trong năm đã thu hồi 666.000.000 VND bằng chuyển khoản do nhà cung cấp không đảm bảo tiến độ bàn giao mặt bằng thi công vào ngày 31/12/2025 theo phụ lục hợp đồng số 08.01/2024/PLHĐTC/MCG-XDMCG ngày 01/07/2024.				
+ Phần tạm ứng các công trình khác đầu năm là 133.164.000 VND đã được hoàn công trong năm.				
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan				
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>		
Công ty Cổ phần Cơ khí Văn Lâm ⁽ⁱ⁾	183.020.468	183.020.468		
Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	8.000.000.000	8.000.000.000		
Cộng	8.183.020.468	8.183.020.468		
⁽ⁱ⁾ Khoản cho vay Công ty Cổ phần Cơ khí Văn Lâm đã quá hạn lâu ngày và được trích lập dự phòng 100%.				
⁽ⁱⁱ⁾ Khoản cho vay Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam theo các hợp đồng vay vốn ký kết trong năm 2024 với thời hạn vay tối đa là 12 tháng kể từ thời điểm nhận tiền vay, mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất 12%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng nguồn thu từ kinh doanh khai thác các dịch vụ thuộc Dự án Khu nghỉ mát và du lịch sinh thái FSEC do Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam làm chủ đầu tư và nguồn thu khác.				
6. Phải thu ngắn hạn khác				
	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	4.457.635.879	(225.941.125)	3.882.049.581	(199.097.581)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha - các khoản chi hộ	313.619.694	(225.941.125)	255.969.748	(199.097.581)
Ông Trần Hải Anh - Phải thu khác	42.418.026	-	24.481.674	-
Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam - Phải thu lãi cho vay	768.986.302	-	768.986.302	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bất động sản Meco - Cho mượn tiền	3.332.611.857	-	2.832.611.857	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	57.616.192.346	(57.264.104.886)	58.257.363.679	(57.990.616.086)
Ban Chỉ huy Công trình Nậm Hóa 1 - Tạm ứng công trình	27.260.081.892	(27.260.081.892)	27.260.081.892	(27.260.081.892)
Công ty TNHH Ngọc Quyền	9.477.520.000	(9.477.520.000)	9.477.520.000	(9.477.520.000)
Ông Phan Văn Trung - Phải thu tạm ứng, khác	7.838.807.500	(7.838.807.500)	7.838.807.500	(7.838.807.500)
Tạm ứng cho cá nhân	140.996.626	-	422.262.531	(275.922.560)
Tạm ứng cho nhân viên nghi việc	5.947.743.084	(5.803.990.362)	5.892.743.084	(5.803.990.362)
Các khoản khác	6.951.043.244	(6.883.705.132)	7.365.948.672	(7.334.293.772)
Cộng	62.073.828.225	(57.490.046.011)	62.139.413.260	(58.189.713.667)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Các khoản lâu ngày và chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	30.936.584.556	-	58.455.792.762	-

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng	30.702.387.803	(28.704.388.044)	30.606.016.989	(29.647.852.144)
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam số 5	4.344.536.021	(4.344.536.021)	4.344.536.021	(4.344.536.021)
Công ty Cổ phần Cơ khí Văn Lâm	14.066.381.831	(12.742.381.831)	14.066.381.831	(13.428.381.831)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha	550.000.000	(550.000.000)	-	-
Các đối tượng khác	11.741.469.951	(11.067.470.192)	12.195.099.137	(11.874.934.292)
Ứng trước cho người bán	2.017.473.355	(1.438.735.050)	2.017.473.355	(828.955.108)
Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy lợi Meco Sài Gòn	1.749.613.240	(1.170.874.935)	1.749.613.240	(561.094.993)
Các đối tượng khác	267.860.115	(267.860.115)	267.860.115	(267.860.115)
Phải thu cho vay	8.183.020.468	(3.583.020.468)	183.020.468	(183.020.468)
Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam	8.000.000.000	(3.400.000.000)	-	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Văn Lâm	183.020.468	(183.020.468)	183.020.468	(183.020.468)
Phải thu khác	60.766.091.758	(57.490.046.011)	61.370.426.958	(58.189.713.667)
Ban Chỉ huy Công trình Nậm Hóa 1	27.260.081.892	(27.260.081.892)	27.260.081.892	(27.260.081.892)
Ông Phan Văn Trung	7.838.807.500	(7.838.807.500)	7.838.807.500	(7.838.807.500)
Công ty TNHH Ngọc Quyền	9.477.520.000	(9.477.520.000)	9.477.520.000	(9.477.520.000)
Các đối tượng khác	16.189.682.366	(12.913.636.619)	16.794.017.566	(13.613.304.275)
Cộng	93.668.973.384	(91.216.189.573)	94.176.937.770	(88.849.541.387)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	88.849.541.387	89.709.361.820
Trích lập (hoàn nhập) nhập dự phòng	2.366.648.186	(859.820.433)
Số cuối năm	91.216.189.573	88.849.541.387

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số 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 sản xuất, kinh doanh dở dang	578.346.242	-	42.258.488.254	-
- Dự án tòa HH1B (xem thuyết minh V.11)	-	-	42.142.198.717	-
- Các dự án khác	578.346.242	-	116.289.537	-
Thành phẩm	52.886.080	-	52.886.080	-
Hàng hóa	12.272.727	-	12.272.727	-
Hàng gửi đi bán ⁽ⁱ⁾	2.248.199.312	-	2.248.199.312	-
Cộng	2.992.015.261	-	44.672.157.273	-

⁽ⁱ⁾ Hàng gửi bán là vật tư phục vụ thi công công trình thủy điện Nậm Hóa 1.**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.556.508.000	39.051.755.783	6.695.531.494	80.000.000	47.383.795.277
Số cuối năm	<u>1.556.508.000</u>	<u>39.051.755.783</u>	<u>6.695.531.494</u>	<u>80.000.000</u>	<u>47.383.795.277</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng	1.556.508.000	10.755.447.893	4.074.678.585	80.000.000	16.466.634.478
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.556.508.000	32.082.649.223	4.677.370.591	80.000.000	38.396.527.814
Khấu hao trong năm	-	2.190.701.856	262.085.292	-	2.452.787.148
Số cuối năm	<u>1.556.508.000</u>	<u>34.273.351.079</u>	<u>4.939.455.883</u>	<u>80.000.000</u>	<u>40.849.314.962</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	6.969.106.560	2.018.160.903	-	8.987.267.463
Số cuối năm	-	<u>4.778.404.704</u>	<u>1.756.075.611</u>	-	<u>6.534.480.315</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Tòa nhà HH1, HH2	Cơ sở hạ tầng thuộc tòa HH1, HH2	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	115.948.998.618	1.825.020.947	117.774.019.565
Số cuối năm	<u>115.948.998.618</u>	<u>1.825.020.947</u>	<u>117.774.019.565</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	580.982.864	580.982.864

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Tòa nhà HH1, HH2</u>	<u>Cơ sở hạ tầng thuộc tòa HH1, HH2</u>	<u>Cộng</u>
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	24.818.379.415	1.199.390.672	26.017.770.087
Khấu hao trong năm	2.262.674.292	66.099.856	2.328.774.148
Số cuối năm	27.081.053.707	1.265.490.528	28.346.544.235
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	91.130.619.203	625.630.275	91.756.249.478
Số cuối năm	88.867.944.911	559.530.419	89.427.475.330

Bất động sản đầu tư cho thuê là Tòa nhà HH1, HH2 tại ngõ 102 Trường Chinh cho Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tài sản Thiên Nam (bên liên quan) thuê theo Hợp đồng số 06/HDHT/Meco-TN ngày 02 tháng 04 năm 2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/HDHT/Meco-TN ngày 27 tháng 09 năm 2021 hợp tác cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng và tầng hầm.

Toàn bộ bất động sản đầu tư này đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Tài sản Thiên Nam (bên liên quan) tại Ngân hàng (xem thêm thuyết minh VII.1b).

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 kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí dở dang thi công xây dựng 51 căn hộ tại tòa HH1B thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng và văn phòng tại địa chỉ ngõ 102 đường Trường Chinh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội. Theo Nghị quyết 07/2025/NQ-HĐQT ngày 31/12/2025, Hội đồng quản trị đã phê duyệt văn bản số 16/2025/KHĐT-MCG ngày 31/12/2025 về kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng tháp B tòa nhà HH1 chung cư Meco Complex có chức năng nhà ở, văn phòng, thương mại dịch vụ, dự kiến đưa vào kinh doanh từ 01/07/2028.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế, với số tiền tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 59.165.199.149 VND.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

Năm 2021	21.514.560.369
Năm 2022	15.415.291.080
Năm 2023	10.021.219.820
Năm 2024	3.370.519.023
Năm 2025	8.843.608.857
Cộng	59.165.199.149

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>10.691.566.344</i>	<i>11.755.980.811</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng MCG	2.921.747.949	3.986.162.416
Công ty Cổ phần Cơ khí Văn Lâm	638.000.000	638.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Meco	1.470.513.396	1.470.513.396
Công ty Cổ phần Thiết bị Phụ tùng Cơ điện	5.220.036.449	5.220.036.449
Công ty Cổ phần Xây dựng thủy lợi Meco Sài Gòn	441.268.550	441.268.550
Phải trả các nhà cung cấp khác	65.037.419.746	66.527.353.787
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	13.219.371.169	13.219.371.169
Các nhà cung cấp khác	51.818.048.577	53.307.982.618
Cộng	75.728.986.090	78.283.334.598

Trong đó:

<i>Các khoản lâu ngày và chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	69.757.943.978	66.819.004.125
--	----------------	----------------

Nợ quá hạn chưa thanh toán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	13.219.371.169	13.219.371.169
Các nhà cung cấp khác	51.591.275.424	53.673.961.391
Cộng	64.810.646.593	66.893.332.560

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>55.000.000</i>	<i>55.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Meco	55.000.000	55.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>12.970.173.246</i>	<i>12.969.604.848</i>
Công ty Cổ phần Cơ khí Chính xác Vinashin (*)	12.961.556.000	12.961.556.000
Các khách hàng khác	8.617.246	8.048.848
Cộng	13.025.173.246	13.024.604.848
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản lâu ngày và chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	<i>12.970.173.246</i>	<i>12.969.604.848</i>

(*) Tiền ứng trước theo các hợp đồng số 2611-15/VNS- HĐKT ngày 26 tháng 11 năm 2007 và hợp đồng số 211/VNS – HĐKT ngày 02 tháng 11 năm 2007, hiện tại hợp đồng đã ngừng thực hiện do Công ty Cổ phần Cơ khí Chính xác Vinashin đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	777.021.056	-	4.882.987	(4.889.459)	777.014.584	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.639.286	-	66.751.578	(73.972.653)	9.418.211	-
Tiền thuế đất, thuế đất	140.953.911	-	258.413.339	(258.413.339)	140.953.911	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	207.753.568	606.807	6.000.000	(6.000.000)	207.753.568	606.807
Cộng	1.142.367.821	606.807	336.047.904	(343.275.451)	1.135.140.274	606.807

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Hoạt động dịch vụ cung cấp nước	:	5%
Hoạt động khác	:	8% - 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(8.940.370.491)	(4.152.903.896)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	107.761.634	792.384.873
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>107.761.634</i>	<i>792.384.873</i>
Thu nhập chịu thuế	(8.832.608.857)	(3.360.519.023)
Thu nhập được miễn thuế	(11.000.000)	(10.000.000)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	(8.843.608.857)	(3.370.519.023)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 2.218 m² đất đang sử dụng tại ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội với mức 153.446 VND/m²/năm.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi trái phiếu phải trả	75.242.000	75.242.000
Chi phí các công trình	10.431.131.741	10.431.131.741
Chi phí hỗ trợ di dời	1.620.400.273	1.620.400.273
Cộng	12.126.774.014	12.126.774.014

17. Phải trả khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	19.632.276.302	91.558.969.398
Tài sản thừa chờ giải quyết	5.810.184.538	5.810.184.538
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	936.069.191	1.009.149.251
Phải trả về cổ phần hóa	252.180.000	252.180.000

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Nhận đặt cọc căn hộ Dự án 102 Trường Chinh (xem thuyết minh V.17b)	-	71.882.906.500
Phí bảo trì các căn hộ chung cư	6.233.780.353	6.233.780.353
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	2.683.034.726	2.683.034.726
Cổ tức phải trả	87.848.300	87.848.300
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.629.179.194	3.599.885.730
Cộng	19.632.276.302	91.558.969.398
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản lâu ngày và chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	<i>19.132.276.302</i>	<i>39.365.263.898</i>

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	124.227.514.750	129.200.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Bình và hai cá nhân khác ⁽ⁱ⁾	2.627.514.750	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tài sản Thiên Nam ⁽ⁱⁱ⁾	121.600.000.000	129.200.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	71.958.906.500	19.000.000
Nhận đặt cọc căn hộ Dự án 102 Trường Chinh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	71.882.906.500	-
Nhận ký quỹ, ký cược	76.000.000	19.000.000
Cộng	196.186.421.250	129.219.000.000

*Trong đó:**Các khoản lâu ngày và chưa được đối chiếu, xác nhận 71.958.906.500 39.365.263.898*

⁽ⁱ⁾ Ông Nguyễn Ngọc Bình, ông Lê Văn Dò và bà Đào Kim Phương nộp tiền đặt cọc bằng tiền mặt, số tiền 2.627.514.750 VND để nhận chuyển nhượng 01 căn hộ chung cư tòa HH1B tại địa chỉ Ngõ 102 Trường Chinh, phường Kim Liên, Hà Nội (xem thêm thuyết minh V.11).

⁽ⁱⁱ⁾ Khoản nhận vốn góp hợp tác của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tài sản Thiên Nam ("Thiên Nam") (bên liên quan) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/HĐHT/Meco-TN ngày 02 tháng 04 năm 2018 về việc góp vốn liên doanh đồng kiểm soát Khu vực hợp tác kinh doanh (Gồm khối để trung tâm thương mại tòa HH1, HH2, Văn phòng Meco Complex với diện tích 7.000 m² và tầng hầm B1, B2, B3, tầng hầm B1-HH2 với diện tích 5.000 m²). Theo hợp đồng này, Thiên Nam góp vốn 215 tỷ VND giao cho Công ty nắm giữ. Thời hạn hợp tác là 5 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Thiên Nam chịu trách nhiệm sử dụng mặt bằng để khai thác và cho thuê, trực tiếp thu tiền từ hoạt động kinh doanh mặt bằng khu vực hợp tác. Công ty được hưởng khoản tiền cố định là 2,85 tỷ VND/quý mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác. Trong trường hợp Thiên Nam không thanh toán khoản phân chia theo hợp đồng đúng hạn, thì khoản tiền chưa được thanh toán sẽ được bù trừ vào phần vốn góp của Thiên Nam theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này. Việc bù trừ được ghi nhận bằng Biên bản bù trừ công nợ của từng đợt phân chia.

Năm 2021, các bên đã ký Phụ lục hợp đồng số 01/HDHT/Meco-TN ngày 27 tháng 9 năm 2021, theo đó, điều chỉnh số tiền Thiên Nam góp còn 152 tỷ VND và kéo dài thời hạn hợp tác tối đa là 20 năm. Theo Phụ lục số 01/HTDT/MECO-TN ngày 31 tháng 12 năm 2023, từ 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty hưởng khoản tiền cố định là 7,6 tỷ VND/năm. Theo Phụ lục số 06/HTDT/MECO-TN ngày 31/12/2024, từ 01/01/2025 – 31/12/2025, Công ty tiếp tục hưởng khoản tiền cố định là 7,6 tỷ VND/năm.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Tiền nhận đặt cọc căn hộ tại tòa HH1B thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng và văn phòng tại địa chỉ ngõ 102 đường Trường Chinh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội (xem thêm thuyết minh V.11).

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về cổ phần hóa	252.180.000	252.180.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	2.683.034.726	2.683.034.726
Cổ tức lợi nhuận phải trả	87.848.300	87.848.300
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.578.885.138	3.599.885.730
Cộng	<u>6.601.948.164</u>	<u>6.622.948.756</u>

18. Vay**18a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thiệu Hóa	27.250.000	27.250.000
Vay Công ty Cổ phần Chứng khoán VnDirect - Vay giao dịch ký quỹ ⁽¹⁾	672.318.158	253.422.564
Vay các cá nhân khác	293.390.000	293.390.000
Cộng	<u>992.958.158</u>	<u>574.062.564</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản chưa được đối chiếu, xác nhận</i>	<i>320.640.000</i>	<i>574.062.564</i>

Chi tiết số phát sinh các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau

	<u>Vay ngân hàng</u>	<u>Vay ký quỹ</u>	<u>Vay cá nhân</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	27.250.000	253.422.564	293.390.000	574.062.564
Số tiền vay phát sinh	-	3.032.583.506	-	3.032.583.506
Số tiền vay đã trả	-	(2.613.687.912)	-	(2.613.687.912)
Số cuối năm	<u>27.250.000</u>	<u>672.318.158</u>	<u>293.390.000</u>	<u>992.958.158</u>

⁽¹⁾ Khoản vay Margin Công ty Cổ phần Chứng khoán VnDirect để đầu tư chứng khoán với lãi suất từ 10,59%-13,2%/năm, thời hạn 6 tháng. Khoản vay được thế chấp bằng toàn bộ các mã cổ phiếu hình thành từ nguồn vay. Toàn bộ chi phí lãi vay margin trong năm đã được ghi nhận giảm lãi từ hoạt động kinh doanh chứng khoán phát sinh trong năm.

18b. Vay dài hạn

Là khoản vay không có tài sản đảm bảo Ông Nguyễn Ngọc Bình (Chủ tịch HĐQT) để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với lãi suất 0%/năm, thời hạn 36 tháng. Khoản vay được tự động gia hạn khi đến thời hạn nếu bên cho vay chưa có nhu cầu thu hồi vốn. Số dư khoản vay tại thời điểm kết thúc năm tài chính tăng 950.000.000 VND so với thời điểm đầu năm do Công ty vay thêm Ông Nguyễn Ngọc Bình bằng tiền gửi ngân hàng trong năm.

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

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Cổ phiếu quỹ</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
<i>Năm trước</i>					
Số dư đầu năm	575.100.000.000	32.960.749.348	(73.426.398.513)	(436.017.645.923)	98.616.704.912
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(4.152.903.896)	(4.152.903.896)
Số dư cuối năm	<u>575.100.000.000</u>	<u>32.960.749.348</u>	<u>(73.426.398.513)</u>	<u>(440.170.549.819)</u>	<u>94.463.801.016</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<i>Năm nay</i>					
Số dư đầu năm	575.100.000.000	32.960.749.348	(73.426.398.513)	(440.170.549.819)	94.463.801.016
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(8.940.370.491)	(8.940.370.491)
Số dư cuối năm	575.100.000.000	32.960.749.348	(73.426.398.513)	(449.110.920.310)	85.523.430.525

19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	57.510.000	57.510.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	57.510.000	57.510.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	5.460.000	5.460.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	52.050.000	52.050.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp**Nợ khó đòi đã xử lý**

	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm xóa sổ	Nguyên nhân xóa sổ
Công ty Cổ phần Thương mại Đại Dương	115.061.656.391	115.061.656.391	2020	
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam số 5	53.963.239.820	53.963.239.820	2020	Công nợ đã trích lập đủ 3 năm vẫn chưa thu hồi được nợ
Công ty Cổ phần Linh Gas Việt Nam	23.106.794.416	23.106.794.416	2021	
Công ty Cổ phần Nam Vàng	23.236.230.322	23.236.230.322	2021	
Công ty Cổ phần Ván nhân tạo Yên Bái	10.188.163.252	10.188.163.252	2021	
Công nợ khó đòi khác xử lý năm 2021	41.006.977.717	41.006.977.717	2021	
Công nợ khó đòi khác xử lý năm 2017	5.843.268.099	5.843.268.099	2017	
Cộng	272.406.330.017	272.406.330.017		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	6.583.815.618	408.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ điện nước và các dịch vụ khác	7.760.290.129	9.603.277.497
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	7.129.363.341
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	6.909.090.908	6.909.090.908
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	2.740.400.000
Cộng	21.253.196.655	26.790.131.746

⁽ⁱ⁾ Thu nhập và chi phí liên quan đến BĐS đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	6.909.090.908	9.649.490.908
Giá vốn liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	4.513.353.832	8.387.936.572
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	2.395.737.076	1.261.554.336

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Xem thuyết minh VII.1

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán hàng hóa	6.579.562.480	404.166.666
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	3.432.351.445
Giá vốn cung cấp dịch vụ điện nước và các dịch vụ khác	7.606.102.194	10.536.827.659
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.513.353.832	4.530.184.416
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	3.857.752.156
Cộng	<u>18.699.018.506</u>	<u>22.761.282.342</u>

3. Doanh thu tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.038.174	771.388.132
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	110.480.657	-
Cổ tức được chia	11.000.000	10.000.000
Cộng	<u>165.518.831</u>	<u>781.388.132</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ kinh doanh chứng khoán và các chi phí giao dịch	-	28.858.288
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.735.304.846	6.166.892.037
Cộng	<u>4.735.304.846</u>	<u>6.195.750.325</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.996.043.083	2.472.962.566
Chi phí vật liệu quản lý	362.787.359	433.259.294
Chi phí đồ dùng văn phòng	58.764.299	78.729.613
Chi phí khấu hao tài sản cố định	268.207.464	249.449.884
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	10.521.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	2.366.648.186	(859.820.433)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	218.606.488	164.755.675
Các chi phí khác	200.509.240	382.309.292
Cộng	<u>7.476.566.119</u>	<u>2.932.166.891</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi phạt hợp đồng	536.000.000	-
Thu từ các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ	-	114.922.710
Các khoản thu nhập khác	16.211.150	109.680.438
Cộng	<u>552.211.150</u>	<u>224.603.148</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẮT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu (bao gồm điện nước mua ngoài)	6.507.211.154	8.286.196.132
Chi phí nhân công	4.401.602.855	4.834.359.035
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.781.561.296	4.779.634.300
Chi phí dịch vụ mua ngoài	995.042.030	3.998.331.085
Chi phí dự phòng	2.366.648.186	(859.820.433)
Chi phí khác	543.956.624	392.830.292
Cộng	<u>19.596.022.145</u>	<u>21.431.530.411</u>

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. 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.

1a. *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, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). 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.

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

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Ngọc Bình		
Cho Công ty vay	950.000.000	4.000.000.000
Công ty trả gốc vay	-	500.000.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6, V.17a và V.18b.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nguyễn Ngọc Bình - Chủ tịch HĐQT	495.193.363	491.783.786
Nguyễn Văn Huyền (Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc)	18.000.000	16.678.200
Hoàng Thị Kim Anh - Thành viên Ban Kiểm soát	50.105.331	240.295.399
Kiều Thị Thanh Hải - Thành viên Ban Kiểm soát (từ ngày 21/3/2025)	115.668.471	-
Nguyễn Thiết - Thành viên Ban Kiểm soát	242.332.363	176.145.354

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nguyễn Ngọc Hưng - Tổng Giám đốc	416.768.763	388.446.663
Nguyễn Thị Phương Ngọc - Phó Tổng giám đốc	346.618.839	339.736.060
Phạm Thị Chinh Lương - Kế toán trưởng	341.462.580	322.205.099
Cộng	2.026.149.710	1.975.290.561

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Anpha	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ khí Văn Lâm	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Khoáng sản Meco	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy lợi Meco Sài Gòn	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Tài sản Thiên Nam	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thiết bị phụ tùng Cơ điện	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thủy điện Khánh Khê	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Meco	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Bình Long	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng MCG	Bên liên quan của Tổng giám đốc
Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam	Bên liên quan của Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần HTC Toàn Cầu	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Long Giang	Bên liên quan của Phó Tổng Giám đốc

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư thủy điện Anpha		
Doanh thu cung cấp dịch vụ điện nước	7.477.780	7.346.889
Doanh thu thi công công trình Nậm Hóa 1	-	2.733.078.878
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Tài sản Thiên Nam		
Doanh thu cho thuê mặt bằng, cung cấp dịch vụ điện nước	8.331.333.650	8.014.129.145
Mua hàng hóa, dịch vụ	60.000.000	-
Bù trừ tiền đặt cọc	3.800.000.000	3.800.000.000
Công ty Cổ phần HTC Toàn Cầu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ điện nước	15.536.758	16.781.106
Công ty TNHH Long Giang		
Doanh thu cung cấp dịch vụ điện nước	37.863.483	28.586.390
Công ty Cổ phần Năng lượng tái tạo Bình Long		
Doanh thu khối lượng thi công Công trình Bình Long	-	3.876.033.949
Công ty Cổ phần Xây dựng MCG		
Giá trị khối lượng xây lắp do Xây dựng MCG cung cấp	381.111.111	15.274.249.149
Doanh thu cung cấp hàng hoá	6.583.815.618	700.834.791
Cho mượn tiền	500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Linh Việt Nam		
Cho vay	-	8.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.13, V.14, V.17b và V.18b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

Cam kết bảo lãnh

Theo Nghị quyết số 43/2023/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 5 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc cầm cố thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của Công ty tại Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho khoản vay của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tài sản Thiên Nam tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 290.000.000.000 VND. Tài sản được dùng để thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 05 thửa đất tại địa chỉ ngõ 102 Trường Chinh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội. Tài sản trên đất là các tòa nhà HH 1A và HH 1B đang được Công ty cho thuê (xem thuyết minh số V.10).

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây lắp và dịch vụ khác.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư.

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 phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực xây lắp và dịch vụ khác	Lĩnh vực kinh doanh BĐS đầu tư	Cộng
Năm nay			
Doanh thu thuần ra bên ngoài	14.344.105.747	6.909.090.908	21.253.196.655
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	14.344.105.747	6.909.090.908	21.253.196.655
Chi phí trực tiếp theo bộ phận	(14.185.664.674)	(4.513.353.832)	(18.699.018.506)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	158.441.073	2.395.737.076	2.554.178.149
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(7.476.566.119)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(4.922.387.970)
Doanh thu hoạt động tài chính			165.518.831
Chi phí tài chính			(4.735.304.846)
Thu nhập khác			552.211.150
Chi phí khác			(407.656)
Lợi nhuận sau thuế TNDN			(8.940.370.491)
Năm trước			
Doanh thu thuần ra bên ngoài	17.140.640.838	9.649.490.908	26.790.131.746
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	17.140.640.838	9.649.490.908	26.790.131.746
Chi phí trực tiếp theo bộ phận	(16.557.925.454)	(6.203.356.888)	(22.761.282.342)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	582.715.384	3.446.134.020	4.028.849.404
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(2.932.166.891)

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN MCG

Địa chỉ: Ngõ 102 đường Trường Chinh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Lĩnh vực xây lắp và dịch vụ khác	Lĩnh vực kinh doanh BĐS đầu tư	Cộng
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			1.096.682.513
Doanh thu hoạt động tài chính			786.284.228
Chi phí tài chính			(6.200.646.421)
Thu nhập khác			224.603.148
Chi phí khác			(59.827.364)
Lợi nhuận sau thuế TNDN			(4.152.903.896)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực xây lắp và dịch vụ khác	Lĩnh vực kinh doanh BĐS đầu tư	Cộng
Số cuối năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	100.658.205.825	89.427.475.330	190.085.681.155
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			227.836.429.218
Tổng tài sản			417.922.110.373
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	195.039.010.273	121.676.000.000	316.715.010.273
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			15.683.669.575
Tổng nợ phải trả			332.398.679.848
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	109.453.904.438	91.756.249.478	201.210.153.916
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			231.785.247.322
Tổng tài sản			432.995.401.238
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	194.993.682.858	129.219.000.000	324.212.682.858
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			14.318.917.364
Tổng nợ phải trả			338.531.600.222

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục bị lỗ 8.940.370.491 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 449.110.920.310 VND. Ngoài ra, tại ngày này, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 77.269.330.804 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Ông Nguyễn Ngọc Bình – Chủ tịch HĐQT/cổ đông lớn cam kết sẽ tiếp tục cung cấp các hỗ trợ tài chính cần thiết để Công ty duy trì hoạt động và có khả năng trả nợ. Do vậy Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Người lập biểu

Hoàng Mạnh Tuấn

Kế toán trưởng

Phạm Thị Chinh Lương

Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hưng