

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN MGROUP**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**



Số: 09/2024/CBTT-MGROU**P**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

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

Kính gửi: **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công Ty Cổ phần Tập Đoàn MGROU**P** thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) riêng quý 01 năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức : Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROU**P**
  - Mã chứng khoán : MGR
  - Địa chỉ : Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, TP**HCM**
  - Điện thoại liên hệ/Tel : 028.7106.8910 Fax:
  - Email : [info@mgroup.vn](mailto:info@mgroup.vn) Website: [www.mgroup.vn](http://www.mgroup.vn)

2. Nội Dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 1/2024 của Công ty CP Tập Đoàn MGROU**P** :

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 được kiểm toán năm 2023):

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 được kiểm toán năm 2023):

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 19/04/2024 tại đường dẫn: [www.mgroup.vn](http://www.mgroup.vn)

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 công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính riêng quý 1/2024;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng quý 1/2024.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**

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



**MAI NAM CHƯƠNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**  
Báo cáo tài chính riêng  
Quý 1 năm 2024

## MỤC LỤC

### NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 32

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP sau đây gọi tắt là (“Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024.

### **KHÁI QUÁT**

Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP được chuyển đổi từ Công ty cổ phần MLAND VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 13/4/2023 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đấu giá. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ thông tin khác.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam.

### **Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### ***Hội đồng Quản trị***

Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên
Ông Mai Nam Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên
Ông Lê Tư	Thành viên

#### ***Ban Tổng Giám đốc***

Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc

#### ***Ban kiểm soát***

Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các hành vi khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 04 đến trang 32 và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/03/2024, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Mai Nam Chương**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

123  
CÔNG  
CỔ  
TẬP  
ĐOÀN  
MG  
1-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4,202,255,360</b>	<b>8,201,051,188</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>443,113,658</b>	<b>3,565,604,859</b>
1. Tiền	111		443,113,658	3,565,604,859
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2,645,133,186</b>	<b>3,513,327,902</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	4,624,695,959	4,734,426,620
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	1,156,715,945	1,155,180,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	2,172,697,988	2,432,697,988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(5,308,976,706)	(4,808,976,706)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>631,280,455</b>	<b>631,280,455</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.08	631,280,455	631,280,455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>482,728,061</b>	<b>490,837,972</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		94,500,000	100,822,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		275,023,815	276,811,726
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.13	113,204,246	113,204,246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>199,365,310,904</b>	<b>198,802,211,255</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10,530,000,000</b>	<b>9,930,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	4,650,000,000	4,650,000,000
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	5,880,000,000	5,780,000,000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.07	-	(500,000,000)

677

IG T  
PH  
Đ  
ROI

P HC

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>196,801,902</b>	<b>233,702,253</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	196,801,902	233,702,253
- Nguyên giá	222		885,608,454	885,608,454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(688,806,552)	(651,906,201)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2,088,800,000</b>	<b>2,088,800,000</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	2,088,800,000	2,088,800,000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>186,549,709,002</b>	<b>186,549,709,002</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.02	187,405,234,000	187,405,234,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(855,524,998)	(855,524,998)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>203,567,566,264</b>	<b>207,003,262,443</b>

21-  
Y  
N  
N  
P  
CH



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7,476,418,731</b>	<b>10,514,039,515</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7,476,418,731</b>	<b>10,514,039,515</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	2,438,400,546	5,083,706,191
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	2,351,635,685	2,351,635,685
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	7,000	772,265
4. Phải trả người lao động	314		51,375,500	97,388,250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	95,429,124
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	2,635,000,000	2,885,108,000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	-	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>196,091,147,533</b>	<b>196,489,222,928</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.16	<b>196,091,147,533</b>	<b>196,489,222,928</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(3,908,852,467)	(3,510,777,072)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(3,510,777,072)	651,818,932
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(398,075,395)	(4,162,596,004)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>203,567,566,264</b>	<b>207,003,262,443</b>

Người lập biểu


Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho kỳ kế toán tại ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/ 2024		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	148,417,503	1,655,727,585	148,417,503	1,655,727,585
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	148,417,503	1,655,727,585	148,417,503	1,655,727,585
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	-	1,655,727,584	-	1,655,727,584
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		148,417,503	1	148,417,503	1
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	243,964	514,584	243,964	514,584
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	-	12,953,561	-	12,953,561
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	12,953,561	-	12,953,561
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.06	539,692,562	1,242,440,357	539,692,562	1,242,440,357
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(391,031,095)	(1,254,879,333)	(391,031,095)	(1,254,879,333)
11. Thu nhập khác	31	VI.07		50,022,000	-	50,022,000
12. Chi phí khác	32	VI.08	7,044,300	6,600,600	7,044,300	6,600,600
13. Lợi nhuận khác	40		(7,044,300)	43,421,400	(7,044,300)	43,421,400
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(398,075,395)	(1,211,457,933)	(398,075,395)	(1,211,457,933)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(398,075,395)	(1,211,457,933)	(398,075,395)	(1,211,457,933)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán tại ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Quý 1/ 2024	Quý 1/2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(398,075,395)	(1,211,457,933)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	36,900,351	84,608,496
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04	-	-
mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(243,964)	(514,584)
- Chi phí đi vay	06	-	12,953,561
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay	08	(361,419,008)	(1,114,410,460)
đổi vốn lưu động			
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	269,982,627	1,856,856,798
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả,	11	(3,037,620,784)	618,453,299
thuế thu nhập phải nộp)			
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	6,322,000	3,161,000
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(12,953,561)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(3,122,735,165)</b>	<b>1,351,107,076</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1,000,000,000)
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	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	243,964	514,584
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>243,964</b>	<b>(999,485,416)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán tại ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(40,081,968)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(40,081,968)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(3,122,491,201)</b>	<b>311,539,692</b>
<b>Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>3,565,604,859</b>	<b>321,425,098</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>443,113,658</b>	<b>632,964,790</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

5/2  
CÔ  
CÔ  
TẬP  
M  
VI

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý 1 Năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu

Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 27/11/2020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 là: 09 người (số đầu năm là 09 người).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Dịch vụ, thương mại.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đấu giá. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ thông tin khác.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

- Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 Công ty có các công ty con như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền BQ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc	Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.	80,00%	80,00%
Công ty cổ phần Nam Hòa	98 Hoàng Văn Cự, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	77,22%	77,22%

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

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

## **II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP**

### **1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong

#### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

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

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Phương tiện vận tải	06	06

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

### 7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán phải trả nội bộ, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu: Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

### 10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

### 12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

### 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thoả mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### *Các khoản giảm trừ doanh thu*

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; - Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

#### *Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng*

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

#### *Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp*

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

### 18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

### 19. Lãi trên cổ phiếu (được trình bày ở Báo cáo hợp nhất)

### 20. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **21. Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

### **22. Bên liên quan**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	111,574,013	111,395,840
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	331,539,645	3,454,209,019
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>443,113,658</b>	<b>3,565,604,859</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
<b>b. Dài hạn</b>				
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
Công ty cổ phần BDS Mland Miền Bắc (*)	16,000,000,000	-	16,000,000,000	-
Công ty cổ phần Nam Hòa (**)	171,405,234,000	(855,524,998)	171,405,234,000	(855,524,998)
<b>Cộng</b>	<b>187,405,234,000</b>	<b>(855,524,998)</b>	<b>187,405,234,000</b>	<b>(855,524,998)</b>

Đơn vị tính: VND

(\*) Công ty sở hữu 1.600.000 cổ phần Công ty cổ phần Bất Động Sản Mland Miền Bắc tương đương 80,00% vốn điều lệ.

(\*\*) Công ty sở hữu 5.830.110 cổ phần Công ty cổ phần Nam Hòa tương đương 77,22% vốn điều lệ.

Ghi chú: Quyền biểu quyết của công ty trong các công ty con tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>4,624,695,959</b>	<b>4,734,426,620</b>
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	3,678,882,566
Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội	338,319,647	338,319,647
Công ty cổ phần Đầu Tư T&A	-	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	607,493,746	717,224,407
<b>b) Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>4,624,695,959</b>	<b>4,734,426,620</b>
<b>c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có</b>		
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1,156,715,945</b>	<b>1,155,180,000</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802,680,000	802,680,000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	354,035,945	352,500,000
<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>1,156,715,945</b>	<b>1,155,180,000</b>
<b>c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802,680,000	802,680,000
<b>5. Phải thu về cho vay</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>4,350,000,000</b>
Công ty cổ phần Nam Hòa	-	4,350,000,000
<b>b) Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>4,650,000,000</b>	<b>-</b>
Công ty cổ phần Nam Hòa (*)	4,650,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>4,650,000,000</b>	<b>4,350,000,000</b>

(\*) Cho Công ty Cổ phần Nam Hòa vay:

- Phụ lục hợp đồng cho vay tiền số 02-02/MG-NH/PLHDV ngày 15/7/2023. Số dư nợ gốc là 1.800.000.000 VND, thời hạn vay: 24 tháng, lãi suất: 0%, mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn thanh toán cho nhà thầu thi công xây dựng. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp.

- Phụ lục hợp đồng cho vay tiền số 03-01/MG-NH/PLHDV ngày 12/01/2023. Số dư nợ gốc là 2.850.000.000, thời hạn vay: 24 tháng, lãi suất: 0%, mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn thanh toán cho nhà thầu thi công xây dựng. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,

Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán tại ngày 31/03/2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

	31/03/2024		01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
<b>6. Các khoản phải thu khác</b>				
a) Phải thu ngắn hạn khác				
Tạm ứng	2,172,697,988	2,432,697,988		2,432,697,988
Ký cược, ký quỹ	-	-		232,697,988
Tiền cọc dự án	1,000,000,000	1,000,000,000		1,000,000,000
	1,172,697,988	1,172,697,988		1,200,000,000
b) Phải thu dài hạn khác				
Ký cược, ký quỹ	5,880,000,000	5,880,000,000		5,780,000,000
	5,880,000,000	5,880,000,000		5,780,000,000
<b>Cộng</b>	<b>8,052,697,988</b>	<b>8,212,697,988</b>		<b>8,212,697,988</b>
<b>7. Nợ xấu</b>				
			01/01/2024	Đơn vị tính: VND
			Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
			Dự phòng	Dự phòng
Công ty cổ phần xây lắp thương mại 2	1,000,000,000	1,000,000,000	500,000,000	500,000,000
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	(3,678,882,566)	-	(3,678,882,566)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển	1,000,000,000	(500,000,000)	500,000,000	(500,000,000)
Bất động sản FLC Homes	782,554,140	(630,094,140)	152,460,000	(630,094,140)
Các khách hàng khác			1,282,554,140	(630,094,140)
<b>Cộng</b>	<b>6,461,436,706</b>	<b>(5,308,976,706)</b>	<b>1,152,460,000</b>	<b>(5,308,976,706)</b>
<b>8. Hàng tồn kho</b>				
			31/03/2024	Đơn vị tính: VND
			Giá gốc	Giá gốc
			Dự phòng	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản đầu tư			631,280,455	-
<b>Cộng</b>			<b>631,280,455</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<i>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</i>		
Số dư đầu năm	885,608,454	885,608,454
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối quý I	885,608,454	885,608,454
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	651,906,201	651,906,201
Khấu hao trong năm	36,900,351	36,900,351
Số giảm trong năm	-	-
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối năm	688,806,552	688,806,552
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	233,702,253	233,702,253
Tại ngày cuối quý I	196,801,902	196,801,902

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày đầu năm: 0 đồng.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày cuối năm: 0 đồng.

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

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	2,088,800,000	2,088,800,000
<b>Cộng</b>	<b>2,088,800,000</b>	<b>2,088,800,000</b>

(\*) Bao gồm:

- Dự án " Khu đô thị mới dọc tuyến nhánh kết nối đường tránh đô thị Gia Nghĩa".

Đến thời điểm hiện tại Tỉnh Đắk Nông đã tạm dừng chủ trương cấp dự án và Công ty đã làm công văn yêu cầu UBND TP Gia Nghĩa (Phòng Tài Chính -Kế Hoạch TP. Gia Nghĩa) hoàn lại khoản tiền đã nộp vào ngân sách nêu trên và chưa được phản hồi.

21/Y/IN AN/10

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,

Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán tại ngày 31/03/2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Bất Động Sản Vương Phát	754,008,708	754,008,708	754,008,708	754,008,708
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	-	-	1,764,992,560	1,764,992,560
Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như	270,655,717	270,655,717	270,655,717	270,655,717
Công ty Cổ Phần REALPLUS	-	-	775,232,765	775,232,765
Các khách hàng khác	41,447,746	41,447,746	146,528,066	146,528,066
<b>Cộng</b>	<b>2,438,400,546</b>	<b>2,438,400,546</b>	<b>5,083,706,191</b>	<b>5,083,706,191</b>

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	-	-	1,764,992,560	1,764,992,560
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	2,011,079,593	2,011,079,593	2,011,079,593	2,011,079,593
Các khách hàng khác	340,556,092	340,556,092	340,556,092	340,556,092
<b>Cộng</b>	<b>2,351,635,685</b>	<b>2,351,635,685</b>	<b>2,351,635,685</b>	<b>2,351,635,685</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,  
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán tại ngày 31/03/2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/03/2024	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	năm	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113,204,246	-	-	21,000	113,204,246	-	-	7,000
Thuế thu nhập cá nhân	-	772,265	772,265	5,000,000	-	5,000,000	-	-
Thuế khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>113,204,246</b>	<b>772,265</b>	<b>772,265</b>	<b>5,021,000</b>	<b>113,204,246</b>	<b>5,786,265</b>	<b>113,204,246</b>	<b>7,000</b>

**14. Các khoản phải trả khác**

	31/03/2024		01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>2,635,000,000</b>	<b>2,885,108,000</b>	<b>2,635,000,000</b>	<b>2,885,108,000</b>
Bảo hiểm thất nghiệp	-	108,000	-	108,000
Nhận ký cược, ký quỹ	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
Tiền cọc các căn hộ	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
Phải trả khác	1,735,000,000	1,985,000,000	1,735,000,000	1,985,000,000
<b>b. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>2,635,000,000</b>	<b>2,885,108,000</b>	<b>2,635,000,000</b>	<b>2,885,108,000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,

Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán tại ngày 31/03/2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024		Phát sinh trong năm		31/03/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (*)	-	-	-	-	-	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (*)	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	-	-	-	-

(\*) Vay ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số SHBSSG/HDTD/2020/408 ngày 27/10/2020, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay 7,7%/năm, thể chấp tài sản hình thành từ nguồn vốn vay.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**16. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước - Lỗ trong năm trước	200,000,000,000	10,884,215,626 (14,394,992,698)	210,884,215,626 (14,394,992,698)
Số dư cuối kỳ trước	200,000,000,000	(3,510,777,072)	196,489,222,928
Số dư đầu năm nay - Lỗ trong quý 1/2024	200,000,000,000	(3,510,777,072) (398,075,395)	196,489,222,928 (398,075,395)
Số dư cuối kỳ này	200,000,000,000	(3,908,852,467)	196,091,147,533

*b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	31/03/2024		01/01/2024	
	VND	%	VND	%
Ông Mai Nam Chương	59,933,000,000	29.97%	59,933,000,000	29.97%
Ông Mai Đức Hùng	59,400,000,000	29.70%	59,400,000,000	29.70%
Ông Mai Đức Tú	40,000,000,000	20.00%	40,000,000,000	20.00%
Các cổ đông khác	40,667,000,000	20.33%	40,667,000,000	20.33%
<b>Cộng</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	200,000,000,000	200,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	200,000,000,000	200,000,000,000

*d. Cổ phiếu*

	31/03/2024 cổ phiếu	01/01/2024 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,000,000	20,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,000,000	20,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	148,417,503	1,655,727,585
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>148,417,503</b>	<b>1,655,727,585</b>
<b>Doanh thu với bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần Mland Miền Nam		-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	148,417,503	1,655,727,585
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>148,417,503</b>	<b>1,655,727,585</b>

1,22  
CỘT  
CỔ  
TỈ  
LẦN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

3. Giá vốn hàng bán	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Lãi tiền gửi	243,964	-
<b>Cộng</b>	<b>243,964</b>	<b>-</b>
5. Chi phí tài chính	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Lãi tiền vay	-	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	12,953,561
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>12,953,561</b>
6. Chi phí bán hàng	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Chi phí khác bằng tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	253,195,500	564,936,658
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	15,737,000
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	36,900,351	84,608,496
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	24,280,000	4,909,878
- Chi phí trích lập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	224,390,785	566,458,125
- Chi phí khác bằng tiền	925,926	5,790,200
<b>Cộng</b>	<b>539,692,562</b>	<b>1,242,440,357</b>
8. Thu nhập khác	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Thu nhập khác	-	50,022,000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>50,022,000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

9. Chi phí khác	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Các khoản nộp phạt	-	-
- Chi từ thanh lý tài sản	-	-
- Tiền cọc không được hoàn	-	-
- Chi phí khác	7,044,300	6,600,600
<b>Cộng</b>	<b>7,044,300</b>	<b>6,600,600</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(398,075,395)	(1,211,457,933)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Quý 1/ 2024 VND	Quý 1/2023 VND
- Chi phí nhân công	253,195,500	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	36,900,351	-
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	224,390,785	-
- Chi phí khác bằng tiền	25,205,926	-
<b>Cộng</b>	<b>539,692,562</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, ngoài phát sinh doanh thu bán hàng (Thuyết minh VI.1) Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng Hoàn ứng	- 140,000,000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng Hoàn ứng	- 40,400,000
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	- -
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	- -
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Công ty con	Cho vay Trả nợ vay	- -
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Phí HHMG Thu tiền cọc Trả tiền cọc	- -
Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM (Việt Đô cũ)	Bên liên quan	Nhận cọc dự án	-

Cho đến ngày 31/12/2023, ngoài các khoản phải trả (Thuyết minh V.11), các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	-
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	-
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Công ty con	Phải thu cho vay	4,650,000,000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Tiền cọc	300,000,000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

Các thành viên quản lý chủ chốt của Công ty bao gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024, chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Tên	Chức vụ	Quý 1/ 2024	Quý 1/2023
		VND	VND
<b>Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	41,280,000	80,903,332
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	37,500,000	50,000,000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	-	25,000,000
<b>Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban BKS	3,000,000	37,032,179
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	12,779,997	41,401,579
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	-	32,520,000
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác</b>			
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	47,118,000	69,000,000
<b>Cộng</b>		<b>141,677,997</b>	<b>335,857,089</b>

**2. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

**Khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các hoạt động kinh doanh chính như sau: Tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản

Trong kỳ Công ty chỉ phát sinh doanh thu môi giới bất động sản nên không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị số sách			Đơn vị tính: VND
	31/03/2024	Dự phòng	01/01/2024	
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	443,113,658	-	3,565,604,859	-
Phải thu về cho vay	4,650,000,000	-	4,650,000,000	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5,797,393,947	(4,308,976,706)	5,934,426,620	(4,308,976,706)
<b>Cộng</b>	<b>10,890,507,605</b>	<b>(4,308,976,706)</b>	<b>14,150,031,479</b>	<b>(4,308,976,706)</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	Giá trị số sách	
	31/03/2024	01/01/2024
Các khoản vay	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	5,073,400,546	7,968,814,191
Chi phí phải trả	-	95,429,124
<b>Cộng</b>	<b>5,073,400,546</b>	<b>8,064,243,315</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/03/2024 và vào ngày 31/03/2024 như tại thuyết minh V.9 và V.15. Tại thời điểm 31/04/2024, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>5,073,400,546</b>	-	<b>5,073,400,546</b>
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	2,438,400,546	-	2,438,400,546
Phải trả khác	2,635,000,000	-	2,635,000,000
Chi phí phải trả	-	-	-
<b>Số đầu năm</b>	<b>8,064,243,315</b>	-	<b>8,064,243,315</b>
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	5,083,706,191	-	5,083,706,191
Phải trả khác	2,885,108,000	-	2,885,108,000
Chi phí phải trả	95,429,124	-	95,429,124

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023.

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giá định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**10. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024