

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROU

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

Số: 19/2024/CBTT-MGROU

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 8 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 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức : Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROU
 - 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, TPHCM
 - Điện thoại liên hệ/Tel : 028.7106.8910 Fax:
 - Email : info@mgroup.vn Website: www.mgroup.vn
2. Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2024 của Công ty CP Tập Đoàn MGROU :

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: 21/8/2024 tại đường dẫn: 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 và hợp nhất soát xét bán niên năm 2024;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2024.

ĐẠI DIỆN TỎ 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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
1. Thông tin chung	2 - 3
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 9
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11
6. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 32

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP (tên trước đây là Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM), sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký nghiệp số 0312267721 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/05/2013 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi sau đó. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 13 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2023 với số vốn điều lệ là 200.000.000.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là MGR.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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

Địa chỉ : Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam.
Điện thoại : (028) 71068910
Website : <http://mgroupp.com.vn>
Mã số thuế : 0 3 1 2 2 6 7 7 2 1

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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 KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Mai Nam Chương – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 cho Công ty.

447
Y T
TOÁ
C
HỒ
267
NG T
PH
P ĐC
GRO
-T.P

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 này và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Mai Nam Chương

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2024

Số: 013/2024/BCTCHN-FAC

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

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP và các Công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 7 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP và các Công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ hợp nhất đề ngày 15 tháng 08 năm 2023 với kết luận chấp nhận toàn phần và Báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 26 tháng 03 năm 2024 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



Bùi Duy Phương Thanh

Phó Tổng Giám đốc

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5425-2020-099-1*

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		66.196.681.528	70.038.859.096
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	4.263.163.797	7.999.547.746
1. Tiền	111		4.263.163.797	7.999.547.746
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.327.273.462	51.198.796.492
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	7.522.036.325	6.528.296.257
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	36.804.635.573	38.090.133.683
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		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	7	14.102.533.000	13.682.297.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7.101.931.436)	(7.101.931.436)
IV. Hàng tồn kho	140	9	8.631.280.455	8.631.280.455
1. Hàng tồn kho	141		8.631.280.455	8.631.280.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.974.963.814	2.209.234.403
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	104.169.401
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.861.759.568	1.991.860.756
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154	15	113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		125.363.669.666	133.445.354.951
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.210.000.000	5.280.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	7	5.710.000.000	5.780.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	8	(500.000.000)	(500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		38.360.391	306.038.976
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	38.360.391	306.038.976
- Nguyên giá	222		407.716.000	1.293.324.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(369.355.609)	(987.285.478)
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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		48.482.691.075	50.571.491.075
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	11	48.482.691.075	50.571.491.075
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		71.632.618.200	77.287.824.900
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269	12	71.632.618.200	77.287.824.900
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		191.560.351.194	203.484.214.047

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
A . NỢ PHẢI TRẢ	300		18.125.206.281	20.064.007.340
I. Nợ ngắn hạn	310		10.685.206.281	12.624.007.340
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	2.682.571.300	5.317.006.945
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.430.204.770	2.430.204.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	16.214.333	38.099.208
4. Phải trả người lao động	314		850.080.633	949.152.791
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.247.694.233	99.480.626
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	17	3.458.441.012	3.790.063.000
II. Nợ dài hạn	330		7.440.000.000	7.440.000.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	17	7.440.000.000	7.440.000.000
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		173.435.144.914	183.420.206.708
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	173.435.144.914	183.420.206.708
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(48.503.180.888)	(38.750.100.125)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(38.750.100.125)	(22.118.311.066)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.753.080.763)	(16.631.789.059)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.938.325.802	22.170.306.833
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		191.560.351.194	203.484.214.047



Nguyễn Thị Yến Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh
Kế toán trưởng



Mai Nam Chương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2024

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

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	1.247.694.233	5.202.102.663
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.247.694.233	5.202.102.663
4. Giá vốn hàng bán	11	20	1.247.694.233	4.766.722.214
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	435.380.449
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	2.046.558	3.147.956
7. Chi phí tài chính	22	22	-	25.965.804
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	25.965.804
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	125.794.336
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	8.081.387.364	8.289.946.151
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(8.079.340.806)	(8.003.177.886)
12. Thu nhập khác	31	24	282.343.787	1.650.022.000
13. Chi phí khác	32	25	2.188.064.775	11.011.820
14. Lợi nhuận khác	40		(1.905.720.988)	1.639.010.180
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9.985.061.794)	(6.364.167.706)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(9.985.061.794)	(6.364.167.706)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(9.753.080.763)	(6.255.994.489)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(231.981.031)	(108.173.217)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	(488)	(313)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	26	(488)	(313)



Nguyễn Thị Yến Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh
Kế toán trưởng



Mai Nam Chương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(9.985.061.794)	(6.364.167.706)
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		95.476.917	203.193.324
- Các khoản dự phòng	03		-	(250.000.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(284.390.345)	(3.147.956)
- Chi phí đi vay	06		-	25.965.804
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(10.173.975.222)	(6.388.156.534)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		71.624.218	1.747.799.515
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.088.800.000	(42.000.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(1.938.801.059)	(1.836.292.936)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.759.376.101	5.666.399.294
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(25.965.804)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.192.975.962)	(878.216.465)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		454.545.455	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.046.558	3.147.956
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		456.592.013	3.147.956
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính				
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(80.163.936)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(80.163.936)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(3.736.383.949)	(955.232.445)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	4	7.999.547.746	3.688.746.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	4	4.263.163.797	2.733.513.684



Nguyễn Thị Yến Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh
Kế toán trưởng



Mai Nam Chương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024****1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP (tên trước đây là Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM), sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký nghiệp số 0312267721 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/05/2013 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi sau đó. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 13 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/4/2023 với số vốn điều lệ là 200.000.000.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là MGR.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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.

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

Công ty có trụ sở chính 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là: 9 người
(ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 9 người)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cơ cấu tổ chức của Công ty có hai (02) Công ty con trực tiếp. Tất cả các công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất này. Chi tiết như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu và quyền BQ
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%
Công ty Cổ phần Nam Hòa	98 Hoàng Văn Cự, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	77,22%

Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua tờ trình số 6/2024/TTr-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2024 của HĐQT về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Nam Hòa (Công ty con), Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc có liên quan.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là: Ghi sổ kế toán trên máy vi tính.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Riêng báo cáo này lập cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là Đồng Việt Nam ("VND").

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển .

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

2447
Y TNH
O AN
CHI

1226
ÔNG
CỘ P
TẬP I
MGI
1-T.I

Hàng tồn kho(tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5. Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau

Phương tiện vận tải	06 năm
---------------------	--------

3.6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.7. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.8. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.

Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất sau niên độ theo nguyên tắc sau:

Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.9. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.10. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã thực hiện và hoàn thành.

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.11. Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3.12. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là bên liên quan.

3.13. Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

3059
 NG
 EM
 FA
 PHO

C.P
 H

Công cụ tài chính(tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá trừ các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.14. Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là môi giới bất động sản và kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Tiền mặt	982.368.781	1.568.447.494
Tiền gửi ngân hàng	3.280.795.016	6.431.100.252
TỔNG CỘNG	4.263.163.797	7.999.547.746

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	3.678.882.566
Công ty cổ phần Bất Động Sản BHS	454.072.701	454.072.701
Công ty TNHH Hòa Bình	516.133.665	516.133.665
Công ty cổ phần bất động sản Sơn Kim	1.372.463.656	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	1.500.483.737	1.879.207.325
TỔNG CỘNG	7.522.036.325	6.528.296.257
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.501.931.436)	(4.501.931.436)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	36.045.633.683	37.227.633.683
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	759.001.890	862.500.000
TỔNG CỘNG	36.804.635.573	38.090.133.683
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	36.045.633.683	37.227.633.683

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng	4.945.533.000	5.327.297.988
Ký cược, ký quỹ	4.825.000.000	4.825.000.000
Tiền cọc dự án	3.530.000.000	3.530.000.000
Phải thu khác	802.000.000	-
TỔNG CỘNG	14.102.533.000	13.682.297.988
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	5.710.000.000	5.780.000.000
TỔNG CỘNG	5.710.000.000	5.780.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.600.000.000)	(2.600.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(500.000.000)	(500.000.000)

Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mẫu số B09a-DN/HN

8. NỢ XẤU

	Ngày 30/6/2024		Ngày 01/01/2024		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000	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 Cổ phần Khách sạn bên du thuyền	2.205.223.473	-	2.205.223.473	-	(2.205.223.473)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	1.000.000.000	500.000.000	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)
Các khách hàng khác	879.234.598	161.409.201	879.234.598	161.409.201	(717.825.397)
TỔNG CỘNG	8.763.340.637	1.161.409.201	8.763.340.637	1.161.409.201	(7.601.931.436)

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30/6/2024		Ngày 01/01/2024		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng hóa bất động sản (*)	8.631.280.455	-	8.631.280.455	-	-
TỔNG CỘNG	8.631.280.455	-	8.631.280.455	-	-

(*) Hàng hóa bất động sản của Nhóm Công ty bao gồm:

- Căn hộ chung cư Detaco tại Xã Phước An, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
- Shophouse tại dự án Eurowindow River park tại Quận Đông Anh, TP. Hà Nội

TỔNG CỘNG

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	VND Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình		
Số dư đầu năm	1.293.324.454	1.293.324.454
Số tăng trong kỳ	-	-
Số giảm trong kỳ	885.608.454	885.608.454
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	885.608.454	885.608.454
Số dư cuối kỳ	<u>407.716.000</u>	<u>407.716.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	987.285.478	987.285.478
Số tăng trong kỳ	95.476.917	95.476.917
- Khấu hao trong kỳ	95.476.917	95.476.917
Số giảm trong kỳ	713.406.786	713.406.786
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	713.406.786	713.406.786
Số dư cuối kỳ	<u>369.355.609</u>	<u>369.355.609</u>
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình		
Tại ngày đầu năm	<u>306.038.976</u>	<u>306.038.976</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>38.360.391</u>	<u>38.360.391</u>

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	Ngày 30/6/2024	VND Ngày 01/01/2024
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	48.482.691.075	50.571.491.075
TỔNG CỘNG	<u>48.482.691.075</u>	<u>50.571.491.075</u>
(*) Bao gồm:	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Tài trợ kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dự án Khu đô thị mới dọc tuyến nhánh kết nối đường tránh đô thị Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông theo Công văn số 1694/UBND-TCKH ngày 04/7/2024.	-	2.088.800.000
- Dự án "Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa" (**)	48.482.691.075	48.482.691.075

(**) Dự án Khu nhà ở Biệt thự Nam Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5211488748 lần đầu ngày 05/11/2015, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 22/03/2022, điều chỉnh lần thứ hai ngày 04/04/2023. Ngày 16/07/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 2345/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án.

Nội dung chủ yếu của dự án như sau:

- Địa điểm thực hiện dự án: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.
- Mục tiêu của dự án là xây dựng mới toàn bộ khu vực dự án, góp phần cải tạo môi trường đô thị, tạo ra chỗ ở mới đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân.
- Quy mô dự án có tổng diện tích đất quy hoạch là 29.922,0 m2.
- Tổng vốn đầu tư là 335 tỷ đồng.
- Thời gian hoạt động của dự án là 40 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu
- Tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành dự án trong thời gian 24 tháng kể từ ngày 20/02/2023
- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020 do Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An cấp.

Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	Ngày 30/6/2024
	Ngày 01/01/2024
	71.632.618.200
	71.632.618.200

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua cổ phần của công ty con (Công ty Cổ phần Nam Hòa)
TỔNG CỘNG

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGĂN HẠN

	VND			
	Ngày 30/6/2024	Ngày 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 Cổ Phần REALPLUS	-	-	775.232.765	775.232.765
Các nhà cung cấp khác	1.928.562.592	1.928.562.592	2.022.772.912	2.022.772.912
TỔNG CỘNG	2.682.571.300	2.682.571.300	5.317.006.945	5.317.006.945

Trong đó:

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Thuyết minh số 28)

	VND
	Ngày 30/6/2024
	Ngày 01/01/2024
	1.764.992.560
	1.764.992.560

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGĂN HẠN

	VND
	Ngày 30/6/2024
	Ngày 01/01/2024
	2.011.079.593
	419.125.177
	2.430.204.770

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng
Các khách hàng khác
TỔNG CỘNG

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 01/01/2024	Ngày 30/6/2024		
	Phải thu	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	10.009.129	-	10.009.129	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.090.079	10.337.374	22.213.120	16.214.333
Thuế thu nhập cá nhân	-	11.000.000	11.000.000	-
Các loại thuế khác	-	2.206.975	2.206.975	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	38.099.208	23.544.349	45.429.224	16.214.333
TỔNG CỘNG	113.204.246	23.544.349	45.429.224	16.214.333

Thuế giá trị gia tăng
Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế thu nhập cá nhân
Các loại thuế khác
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác
TỔNG CỘNG

HỌC
OUP
DÀN
IẢN
TY
/21
/47-C
TNHH
ẤN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	1.247.694.233	95.429.124
Chi phí khác	-	4.051.502
TỔNG CỘNG	1.247.694.233	99.480.626

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Ngắn hạn		
Bảo hiểm thất nghiệp	-	108.000
Nhận ký cược, ký quỹ	500.000.000	500.000.000
Tiền cọc các căn hộ	600.000.000	600.000.000
Phải trả khác	2.358.441.012	2.689.955.000
TỔNG CỘNG	3.458.441.012	3.790.063.000
Dài hạn		
Nhận ký cược, ký quỹ	7.440.000.000	7.440.000.000
TỔNG CỘNG	7.440.000.000	7.440.000.000



Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mẫu số B09a-DN/HN

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**18.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu****Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023**

	VND		VND
Số dư đầu năm	200.000.000.000	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.485.485.606
Giảm trong kỳ	(6.255.994.489)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(108.173.217)
Lỗ trong kỳ	(28.374.305.555)		
Số dư cuối kỳ	200.000.000.000		200.367.174.541
			(108.173.217)
			(6.255.994.489)
			194.003.006.834
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024			
Số dư đầu năm	200.000.000.000	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.170.306.833
Giảm trong kỳ	(38.750.100.125)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22.170.306.833
Lỗ trong kỳ	(9.753.080.763)		(231.981.031)
Số dư cuối kỳ	200.000.000.000		
			(9.753.080.763)
			173.435.144.914
			183.420.206.708

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30/6/2024		Ngày 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%
TỔNG CỘNG	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	100,00%

VỐN CHỦ SỞ HỮU(TIẾP THEO)

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

	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
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

18.4. Cổ phiếu

	cổ phiếu	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	1.247.694.233	5.202.102.663
TỔNG CỘNG	1.247.694.233	5.202.102.663

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	1.247.694.233	4.766.722.214
TỔNG CỘNG	1.247.694.233	4.766.722.214

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Lãi tiền gửi	2.046.558	3.147.956
TỔNG CỘNG	2.046.558	3.147.956

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Lãi tiền vay	-	25.965.804
TỔNG CỘNG	-	25.965.804

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Chi phí nhân viên quản lý	746.274.336	1.427.693.934
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.347.401	29.984.594
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.476.917	203.193.324
Chi phí thuế, phí, lệ phí	40.820.000	27.400.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	736.794.270	917.957.498
Chi phí khác bằng tiền (*)	6.458.674.440	5.683.716.265
TỔNG CỘNG	8.081.387.364	8.289.946.151

(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:

5.655.206.700	5.655.206.700
---------------	---------------

24. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Thu tiền cọc đã xử lý	-	1.650.000.000
Lãi do thanh lý tài sản	282.343.787	
Thu nhập khác	-	22.000
TỔNG CỘNG	282.343.787	1.650.022.000

25. CHI PHÍ KHÁC	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Các khoản nộp phạt	4.264.775	4.410.220
Phạt vi phạm hợp đồng	90.000.000	-
Chi phí tài trợ kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch (xem thuyết minh 11)	2.088.800.000	-
Chi phí khác	5.000.000	6.601.600
TỔNG CỘNG	2.188.064.775	11.011.820

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.		
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế (VND)	(9.753.080.763)	(6.255.994.489)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	(9.753.080.763)	(6.255.994.489)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	20.000.000	20.000.000
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(488)	(313)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(488)	(313)
Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính này.		

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ	VND	
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Chi phí nhân công	746.274.336	1.982.632.241
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.476.917	203.193.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.984.488.503	5.294.535.741
Chi phí khác bằng tiền	6.502.841.841	5.744.101.395
TỔNG CỘNG	9.329.081.597	13.224.462.701

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

28.1. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan của Nhóm Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên HĐQT
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Đức Long	Tổng Giám Đốc Công ty CP BĐS Mland Miền Bắc
Công ty CP Mland Miền Nam	Cùng Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	Cùng Thành viên quản lý chủ chốt

NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Công ty CP Mland Miền Nam	Phí hoa hồng môi giới	1.247.694.233	3.508.331.461
	Trả tiền cọc	100.000.000	60.022.000
Ông Mai Đức Hùng	Tạm ứng	208.816.000	-
	Hoàn ứng	267.302.012	100.000.000
	Cho mượn tiền	600.000.000	-
Ông Mai Đức Hoàn	Tạm ứng	52.000.000	15.400.000
	Hoàn ứng	12.598.340	187.881.120
Ông Mai Nam Chương	Tạm ứng	200.000.000	-
	Hoàn ứng	200.000.000	141.916.972
Ông Lê Tư	Tạm ứng	-	50.000.000
	Hoàn ứng	37.388.000	1.398.234.139
Ông Mai Đức Long	Tạm ứng	15.000.000	1.380.000.000
	Hoàn ứng	93.792.000	50.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	VND	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	36.045.633.683	37.227.633.683
<i>Phải thu khác</i>		
Ông Mai Đức Hùng	-	240.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	52.000.000	52.598.340
Ông Lê Tư	-	37.388.000
Ông Mai Đức Long	3.713.608.000	3.741.550.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>		
Công ty CP Mland Miền Nam	-	1.764.992.560
<i>Phải trả khác ngắn hạn</i>		
Công ty CP Mland Miền Nam	300.000.000	300.000.000
Ông Mai Đức Hùng	18.486.012	-

28.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng như sau:

Họ tên	Chức vụ	VND	
		Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	82.560.000	161.806.664
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	75.000.000	87.500.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	-	25.000.000
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban BKS	3.000.000	73.194.294
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	25.559.994	82.803.158
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	-	86.323.235
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	79.236.000	138.000.000
TỔNG CỘNG		265.355.994	654.627.351

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Nhóm Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý 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.

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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn cho vay và các khoản vay.

Nhóm 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.

Nhóm 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. Nhóm 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.



MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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. Nhóm 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 Nhóm 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, Nhóm Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm 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.

Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	<i>Từ 01 năm trở xuống</i>	<i>Từ 01 năm đến 05 năm</i>	VND Cộng
<i>Số cuối kỳ</i>	6.239.580.791	-	6.239.580.791
Phải trả người bán	2.438.400.546	-	2.438.400.546
Phải trả khác	2.553.486.012	-	2.553.486.012
Chi phí phải trả	1.247.694.233	-	1.247.694.233
<i>Số đầu năm</i>	8.064.243.315	-	8.064.243.315
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

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm 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.

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2023 và vào ngày 30/6/2024. Tại thời điểm 30/6/2024, Nhóm Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)
 Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

VND

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ		
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.263.163.797	7.999.547.746	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	11.854.036.325	10.058.296.257	(7.601.931.436)
Cộng	16.117.200.122	18.057.844.003	(7.601.931.436)

Nợ phải trả tài chính

Phải trả người bán và phải trả khác	Giá trị ghi sổ	
	Ngày 30/6/2024	Ngày 01/01/2024
Chi phí phải trả	6.141.012.312	9.107.069.945
Cộng	1.247.694.233	99.480.626
	7.388.706.545	9.206.550.571

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

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

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 được mang sang từ Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN). Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được mang sang từ số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

32. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Nhóm Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được lập trên cơ sở giả định Nhóm Công ty sẽ hoạt động liên tục.

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Nguyễn Thị Yến Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh
Kế toán trưởng



Mai Nam Chương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2024