

**CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN
MGROUP**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROU
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0312267721
Reason: I am approving this document
Location:
Date: 2025-03-26 13:54:03

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROU**

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

Số: 05/2025/CBTT-MGROU

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

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) kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. 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@mgrou.vn Website: www.mgrou.vn
2. Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất 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 2024):

☐ 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 2024):

☐ 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 được công bố trên trang công bố thông tin của công ty tại địa chỉ info.mgroup.vn vào ngày 26/03/2025.

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 kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2024;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng và hợp nhất năm 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**

—★—

Số: 05/2025/CV-MGROUP
V/v: Giải trình biến động kinh doanh
báo cáo hợp nhất năm 2024.

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

—★—

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312267721 do sở kế hoạch đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Chúng tôi xin giải trình biến động kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 so với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 (lỗ):

TT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Chênh lệch	Tỷ lệ
01	Doanh Thu	1.875.818.093	8.628.902.864	-6.753.084.771	-78,26%
02	Lợi nhuận gộp	54.545.455	882.406.612	-827.861.157	-93,82%
03	Chi phí QLDN	16.780.940.858	18.302.894.011	-1.521.953.153	
04	Lợi nhuận khác	-909.276.574	881.464.925	-1.790.741.499	-203,16%
05	Lợi nhuận sau thuế	-17.631.725.411	-16.946.967.833	-684.757.578	

Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 lỗ (17.631.725.411) đồng là do doanh thu năm 2024 1.875.818.093 đồng giảm 78,26% so với năm 2023,

Lợi nhuận khác của công ty là (909.276.574) đồng giảm 203,16%, và lợi nhuận gộp cả năm là 54.545.455 đồng, thấp hơn năm 2023 là 93.82%.

Doanh thu thấp và chi phí quản lý lớn là nguyên nhân làm cho doanh nghiệp bị lỗ năm 2024.

Trên đây là những giải trình của công ty cổ phần tập đoàn MGROUP về biến động kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu: VT./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



MAI NAM CHƯƠNG

TT	Cải thiện	Năm 2024	Năm 2023	Chỉ số	TT
01	Doanh thu	1.873.818.093	8.638.902.864	-6.765.084.771	-38.20%
02	Lợi nhuận gộp	54.242.452	882.406.812	-828.164.360	-93.82%
03	Cải phí Q/ĐN	16.780.940.828	18.702.804.011	-1.921.863.183	-10.27%
04	Lợi nhuận khác	-909.276.574	881.464.932	-1.790.741.406	-202.10%
05	Lợi nhuận sau thuế	-17.631.722.411	-18.946.967.822	-684.245.411	-3.61%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU

Báo cáo tài chính hợp nhất

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
đã được kiểm toán**



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

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 hợp nhất của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024.

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 hợp nhất

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ 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 hợp nhất 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 vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 32 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 26 tháng 03 năm 2025

Số: 29.11.3.2/24/BCTC/NVA.VP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP, được lập ngày 26/03/2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám Đốc



Cao Thị Hồng Nga

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0613-2023-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hồng Nga

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 1266-2023-152-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		63.752.040.010	70.038.859.096
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	2.875.238.795	7.999.547.746
1. Tiền	111		2.875.238.795	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		46.576.672.771	51.198.796.492
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	5.908.607.540	6.528.296.257
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	35.001.641.280	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	V.04	13.647.016.988	13.682.297.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(7.980.593.037)	(7.101.931.436)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	11.797.207.820	8.631.280.455
1. Hàng tồn kho	141		11.797.207.820	8.631.280.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.502.920.624	2.209.234.403
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	1.702.424	104.169.401
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.388.013.954	1.991.860.756
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154	V.12	113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		119.998.609.276	133.445.354.951
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.649.016.000	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	V.04	4.710.000.000	5.780.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.060.984.000)	(500.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220		748.828.504	306.038.976
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	748.828.504	306.038.976
- Nguyên giá	222		1.207.716.000	1.293.324.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(458.887.496)	(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		49.623.353.272	50.571.491.075
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.09	49.623.353.272	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		65.977.411.500	77.287.824.900
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		65.977.411.500	77.287.824.900
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		183.750.649.286	203.484.214.047

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A . NỢ PHẢI TRẢ	300		17.962.167.990	20.064.007.340
I. Nợ ngắn hạn	310		10.522.167.990	12.624.007.340
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	3.707.477.629	5.317.006.945
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.430.204.770	2.430.204.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	13.303.797	38.099.208
4. Phải trả người lao động	314		793.996.558	949.152.791
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	-	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	V.14	3.577.185.236	3.790.063.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
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	V.14	7.440.000.000	7.440.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		165.788.481.297	183.420.206.708
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	165.788.481.297	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. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(55.798.049.991)	(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		(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.586.531.288	22.170.306.833
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		183.750.649.286	203.484.214.047

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Yên Anh

Nguyễn Thị Yên Anh

Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

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**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.875.818.093	8.628.902.864
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	1.875.818.093	8.628.902.864
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.821.272.638	7.746.496.252
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		54.545.455	882.406.612
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	3.946.566	6.360.006
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	-	48.947.393
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	48.947.393
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	-	365.357.972
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	16.780.940.858	18.302.894.011
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(16.722.448.837)	(17.828.432.758)
12. Thu nhập khác	31	VI.08	1.282.343.787	1.650.023.777
13. Chi phí khác	32	VI.09	2.191.620.361	768.558.852
14. Lợi nhuận khác	40		(909.276.574)	881.464.925
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
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		(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(583.775.545)	(315.178.774)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(852)	(832)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(852)	(832)

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 26 tháng 03 năm 2025

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**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	185.008.804	406.386.648
- Các khoản dự phòng	03	1.439.645.601	2.337.003.124
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(286.290.353)	170.695.915
- Chi phí đi vay	06	-	48.947.393
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(16.293.361.359)	(13.983.934.753)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.417.308.922	8.743.210.116
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.217.789.562)	(1.116.739.207)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(2.101.839.350)	(420.298.160)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.412.880.377	11.235.137.588
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(48.947.393)
- 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	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(4.782.800.972)	4.408.428.191
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(800.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	454.545.455	363.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
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	3.946.566	6.360.006
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(341.507.979)	369.996.370

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**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(467.622.944)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(467.622.944)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(5.124.308.951)	4.310.801.617
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	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	2.875.238.795	7.999.547.746

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng giám đốc



Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP.HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 13 ngày 13/4/2023 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.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 09 người (số đầu năm là 10 người).

Tại ngày 31/12/2024 Công ty có các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc (*)	Kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	80,00%	80,00%
Công ty cổ phần Nam Hòa	Kinh doanh bất động sản	75.500.000.000	77,22%	77,22%

(*) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2023 của Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc thông qua tờ trình về việc chuyển địa chỉ Công ty về địa chỉ T2.1815 Times City, số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội hoặc địa điểm khác tùy với tình hình thực tế. Tuy nhiên, cho đến ngày phát hành Báo cáo này, Công ty vẫn chưa làm thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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, Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2017/TT-BTC ngày 21/03/2017 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành, 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. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ 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. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP.HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. 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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào 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 kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

8. 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.

9. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

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.

Tiền lãi

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phân chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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...

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...)

16. 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.

17. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 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.

18. 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP.HCM
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

19. 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

20. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

1. Tiền	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	376.286.919	1.568.447.494
Tiền gửi ngân hàng	2.498.951.876	6.431.100.252
Cộng	2.875.238.795	7.999.547.746
2. Phải thu của khách hàng	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	3.678.882.566
Công ty cổ phần Bất Động Sản BHS	361.763.084	454.072.701
Công ty TNHH Hòa Bình	418.461.955	516.133.665
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	1.449.499.935	1.879.207.325
Cộng	5.908.607.540	6.528.296.257
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34.718.637.500	37.227.633.683
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	283.003.780	862.500.000
Cộng	35.001.641.280	38.090.133.683
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
c) Trả trước cho người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2		
4. Các khoản phải thu khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Phải thu ngắn hạn khác		
Tạm ứng	4.892.016.988	5.327.297.988
Ký cược, ký quỹ	4.625.000.000	4.825.000.000
Tiền cọc dự án	3.530.000.000	3.530.000.000
Phải thu khác	600.000.000	-
Cộng	13.647.016.988	13.682.297.988
b) Phải thu dài hạn khác		
Ký cược, ký quỹ	4.710.000.000	5.780.000.000
Cộng	4.710.000.000	4.710.000.000
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Nợ xấu

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	1.000.000.000	(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	-	(1.000.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Các khách hàng khác	2.618.659.398	961.188.400	(1.657.470.998)	879.234.598	(717.825.397)
Cộng	10.502.765.437	1.461.188.400	(9.041.577.037)	8.763.340.637	(7.601.931.436)

6. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng hóa bất động sản đầu tư	11.797.207.820	-	8.631.280.455	-	-
Cộng	11.797.207.820	-	8.631.280.455	-	-

7. Chi phí trả trước

a) Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí và công cụ dụng cụ chờ phân bổ Cộng

Cuối năm	Đầu năm
VND	VND
1.702.424	104.169.401
1.702.424	104.169.401

b) Chi phí trả trước dài hạn

-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. 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	1.293.324.454	1.293.324.454
Số tăng trong năm	800.000.000	800.000.000
Bao gồm:		
- Mua sắm mới	800.000.000	800.000.000
Số giảm trong năm	885.608.454	885.608.454
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	885.608.454	885.608.454
Số dư cuối năm	1.207.716.000	1.207.716.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	987.285.478	987.285.478
Số tăng trong năm	185.008.804	185.008.804
- Khấu hao trong năm	185.008.804	185.008.804
Số giảm trong năm	713.406.786	713.406.786
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	713.406.786	713.406.786
Số dư cuối năm	458.887.496	458.887.496
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	306.038.976	306.038.976
Tại ngày cuối năm	748.828.504	748.828.504

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	49.623.353.272	50.571.491.075
	49.623.353.272	50.571.491.075

Cộng

(*) Bao gồm:

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
- Dự án "Khu đô thị mới dọc tuyến nhánh kết nối đường tránh đô thị Gia Nghĩa".	-	2.088.800.000
- Dự án "Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa" (*)	49.623.353.272	48.482.691.075

(*) Dự án khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa thị xã Cửa Lò theo quyết định số 2345/QĐ-UBND ngày 16 tháng 07 năm 2020 của tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt:

- Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;
- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020
- Địa điểm xây dựng: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Tổng diện tích: 29.922,0 m²

- Mục tiêu: Là khu nhà ở thấp tầng được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị		Giá trị		Số có khả năng trả	
	Số có khả năng trả		Số có khả năng trả		nợ	
a) Phải trả người bán ngắn hạn						
Công ty cổ phần Bất động sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708	754.008.708	754.008.708		
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 Mland Miền Nam	-	-	1.764.992.560	1.764.992.560		
Công ty Cổ Phần REALPLUS	-	-	775.232.765	775.232.765		
Ông Nguyễn Minh Việt	400.000.000	400.000.000	-	-		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	519.918.990	519.918.990	-	-		
Các khách hàng khác	1.762.894.214	1.762.894.214	1.752.117.195	1.752.117.195		
Cộng	3.707.477.629	3.707.477.629	5.317.006.945	5.317.006.945		

b) Phải trả người bán dài hạn

	-	-	-	-		
--	---	---	---	---	--	--

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Số có khả năng trả		Số có khả năng trả		nợ	
	Giá trị		Giá trị		Số có khả năng trả	
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	419.125.177	419.125.177	419.125.177	419.125.177		
Cộng	2.430.204.770	2.430.204.770	2.430.204.770	2.430.204.770		

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Số phải nộp trong năm		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm	
	Phải nộp		Phải nộp		Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng	10.009.129	10.009.129	10.009.129	10.009.129		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-		
Thuế thu nhập cá nhân	28.090.079	19.321.118	19.321.118	34.107.400		
Thuế nhà đất	-	4.525.056	4.525.056	4.525.056		
Các loại thuế khác	-	16.706.975	16.706.975	16.706.975		
Cộng	38.099.208	40.553.149	40.553.149	65.348.560		

267
NG
Ô PH
ÁP D
AGR
1 - T.F
384
3 TY
22
TOÁN
'A
HỒ CH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNHBản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí khác	-	99.480.626
Cộng	-	99.480.626

14. Các khoản phải trả khác**a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

Bảo hiểm thất nghiệp	-	108.000
Nhận ký cược, ký quỹ	500.000.000	500.000.000
Tiền cọc các căn hộ	500.000.000	600.000.000
Phải trả khác	2.577.185.236	2.689.955.000
Cộng	3.577.185.236	3.790.063.000

b) Các khoản phải trả dài khác

Nhận ký cược, ký quỹ	7.440.000.000	7.440.000.000
Cộng	7.440.000.000	7.440.000.000

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

15. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	(22.118.311.066)	22.485.485.606	200.367.174.541
- Tăng trong năm trước			(315.178.774)	(315.178.774)
- Lỗ trong năm trước		(16.631.789.059)		(16.631.789.059)
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	(38.750.100.125)	22.170.306.833	183.420.206.708
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	(38.750.100.125)	22.170.306.833	183.420.206.708
- Giảm trong năm nay			(583.775.545)	
- Lỗ trong năm nay		(17.047.949.866)		(17.047.949.866)
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	(55.798.049.991)	21.586.531.288	165.788.481.297

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	%	Đầu năm 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%
Cộng	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay VND	Năm trước 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

	Cuối năm cổ phiếu	Đầu năm 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
+ 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	-	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	1.875.818.093	8.628.902.864
Cộng	1.875.818.093	8.628.902.864
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	1.875.818.093	8.628.902.864
Cộng	1.875.818.093	8.628.902.864
3. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	1.821.272.638	7.746.496.252
Cộng	1.821.272.638	7.746.496.252
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi	3.946.566	6.360.006
Cộng	3.946.566	6.360.006
5. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền vay	-	48.947.393
Cộng	-	48.947.393
6. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân viên	-	92.794.336
- Chi phí khác bằng tiền	-	272.563.636
Cộng	-	365.357.972

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.494.588.672	2.456.458.517
- Chi phí đồ dùng văn phòng	9.088.604	65.616.190
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.008.804	406.386.648
- Chi phí thuê, phí, lệ phí	46.537.012	67.128.847
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	1.439.645.601	2.587.003.124
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	901.191.123	1.234.374.215
- Chi phí khác bằng tiền (*)	12.704.881.042	11.485.926.470
Cộng	16.780.940.858	18.302.894.011
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	11.310.413.400	11.310.413.400
8 Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Thu từ thanh lý TSCĐ	282.343.787	-
- Thu nhập khác	1.000.000.000	1.650.023.777
Cộng	1.282.343.787	1.650.023.777
9. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Các khoản nộp phạt	7.764.775	4.410.220
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	191.104.636
- Chi từ thanh lý tài sản	-	177.055.921
- Tiền cọc không được hoàn	90.000.000	300.000.000
- Chi phí tài trợ kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch (xem thuyết minh V.09)	2.088.800.000	
- Chi phí khác	5.055.586	95.988.075
Cộng	2.191.620.361	768.558.852
10. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
- 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	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(852)	(832)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(852)	(832)

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.022.249.401	16.063.188
- Chi phí nhân công	475.686.672	3.427.880.636
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.008.804	406.386.648
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	1.439.645.601	2.587.003.124
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.063.125.958	9.219.951.018
- Chi phí khác bằng tiền	12.557.159.257	11.874.202.828
Cộng	19.742.875.693	27.531.487.442

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin sự kiện sau niên độ**

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

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
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
Công Ty TNHH Bất Động Sản Kent	Bên liên quan

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

2.2. Giao dịch với bên liên quan

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Mai Đức Hùng	Tạm ứng	327.302.012	140.000.000
	Hoàn ứng	467.302.012	100.000.000
	Cho mượn	600.000.000	-
Ông Mai Đức Hoàn	Tạm ứng	63.000.000	40.400.000
	Hoàn ứng	31.084.352	200.282.780
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
Công ty CP Mland Miền Nam	Phí hoa hồng môi giới	2.358.059.468	5.168.934.443
Ông Mai Đức Long	Tạm ứng	55.000.000	-
	Thu hồi tạm ứng	195.492.000	257.600.000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Tạm ứng	-	-
	Thu hồi tạm ứng	66.605.000	637.800.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước cho người bán (TM V.3)	34.718.637.500	37.227.633.683
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34.718.637.500	37.227.633.683
Tạm ứng (TM V.4)	4.892.016.988	5.745.924.739
Ông Mai Đức Hùng	-	140.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	44.513.988	12.598.340
Ông Lê Tư	-	37.388.000
Ông Mai Đức Long	3.651.908.000	4.293.738.399
Nguyễn Thị Hoài Thu	1.195.595.000	1.262.200.000
Phải thu ngắn hạn khác (TM V.4)	2.600.000.000	2.000.000.000
Công Ty TNHH Bất Động Sản Kent	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Mai Đức Hùng	600.000.000	-
Phải trả người bán (TM V.10)	519.918.990	1.764.992.560
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	-	1.764.992.560
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	519.918.990	-
Phải trả khác (TM V.14)	1.138.955.000	1.138.955.000
Công ty CP Mland Miền Nam	300.000.000	300.000.000
Ông Mai Đức Hùng	838.955.000	838.955.000

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Mai Đức Hùng Chủ tịch HĐQT	165.120.000	323.613.324
Ông Mai Đức Hoàn TVHĐQT	150.000.000	137.500.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn TVHĐQT	-	25.000.000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Cao Thị Giang Thành viên BKS	-	112.500.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Ông Mai Nam Chương TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	51.119.988	138.005.260
Ông Lê Tư TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	-	113.819.999
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác		
Nguyễn Thị Yến Anh Kế toán trưởng	188.472.000	276.000.000
Cộng	554.711.988	1.126.438.583

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM
BẢO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. 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 năm, 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

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

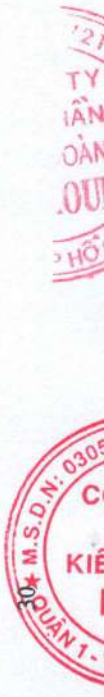
Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.875.238.795	-	7.999.547.746	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.438.607.540	(7.541.577.037)	10.058.296.257	(6.601.931.436)
Cộng	12.313.846.335	(7.541.577.037)	18.057.844.003	(6.601.931.436)
Nợ phải trả tài chính	Cuối năm		Đầu năm	
Các khoản vay	-		-	
Phải trả người bán và phải trả khác	14.724.662.865		16.547.069.945	
Chi phí phải trả	-		99.480.626	
Cộng	14.724.662.865		16.646.550.571	

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.

5. Tài sản đảm bảo

Tại thời điểm kết thúc năm, Công ty không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác và Công ty cũng không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. 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.

7. 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	Cộng
Số cuối năm	7.284.662.865	7.440.000.000	14.724.662.865
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	3.707.477.629	-	3.707.477.629
Phải trả khác	3.577.185.236	7.440.000.000	11.017.185.236
Chi phí phải trả	-	-	-
Số đầu năm	9.206.550.571	7.440.000.000	16.646.550.571
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	5.317.006.945	-	5.317.006.945
Phải trả khác	3.790.063.000	7.440.000.000	11.230.063.000
Chi phí phải trả	99.480.626	-	99.480.626

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.

8. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (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.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, 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 hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

11. Những thông tin khác

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 về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Nam Hòa. Tuy nhiên, cho đến ngày 31/12/2024 Công ty vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng này.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng giám đốc



Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

No. 05/2025/CBTT-MGROUP

Ho Chi Minh City, March 26, 2025

PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Dear: Hanoi Stock Exchange

Complying with the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market, MGROUP Corporation discloses information on the separately audited and consolidated financial statements (FS) in 2024 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Name of company : **MGROUP CORPORATION**
 - Stock symbol : MGR
 - Address of headoffice : 19th Floor, Block A, Indochina Park Tower, No. 4
Nguyen Dinh Chieu, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City.
 - Phone/Tel : 028.7106.8910 Fax:
 - Email : info@mgroup.vn Website: www.mgroup.vn
2. Content of information disclosure:
 - Separate and consolidated audited financial statements for 2024 of MGROUP Corporation:
 - ☐ Separate financial statements (TCNY does not have subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
 - ☒ Consolidated financial statements (TCNY has subsidiaries);
 - ☐ General financial statements (TCNY has an accounting unit under the organization of its own accounting apparatus).
 - Cases subject to explanation of causes:
 - + The audit organization gives an opinion that is not a fully accepted opinion on the financial statements (for the audited financial statements in 2024):
 - ☐ Yes ☐ No
 - Written explanation in case of accumulation:
 - ☐ Yes ☐ No
 - + Profit after tax in the reporting period has a difference of 5% or more between before and after audit, turning from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2024):
 - ☐ Yes ☐ No

- Written explanation in case of accumulation:

☐ Yes

☐ No

+ Profit after corporate income in the statement of business results of the reporting period changes by 10% or more compared to the report of the same period of the previous year:

☒ Yes

☐ No

Written explanation in case of accumulation:

☒ Yes

☐ No

+ Profit after tax in the reporting period suffers a loss, transferred from profit in the same reporting period of the previous year to loss in this period or vice versa:

☐ Yes

☐ No

Written explanation in case of accumulation:

☐ Yes

☐ No

This information is published on the company information disclosure website at info.mgroup.vn on March 26, 2025.

We would like to commit that the information published above is true and fully responsible before the law for the content of the disclosed information.

Attachments:

- Separate and consolidated audited financial statements for 2024;
- Explanation of business fluctuations in separate and consolidated reports in 2024.

REPRESENTATIVE OF THE ORGANIZATION

Legal Representative/ Authorized person to disclose information

(Signed, state full name, position, seal)



MAI NAM CHUONG

**MGROUP
CORPORATION**



Số: 05/2025/CV-MGROUP
*About: Explanation of business
fluctuations in the consolidated report
in 2024.*

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness**



Ho Chi Minh City, March 26, 2025

Dear:

- **State Securities Commission of Vietnam;**
- **Hanoi Stock Exchange.**

MGROUP Corporation operates under the Business Registration Certificate No. 0312267721 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC November 16,2020 guiding information disclosure on the stock market.

We would like to explain the business fluctuations on the 2024 consolidated financial statements compared to the 2023 consolidated financial statements (loss):

No.	Target	2024	2023	Difference	Proportion
01	Revenue	1.875.818.093	8.628.902.864	-6.753.084.771	-78,26%
02	Gross Profit	54.545.455	882.406.612	-827.861.157	-93,82%
03	Business management costs	16.780.940.858	18.302.894.011	-1.521.953.153	
04	Other Profits	-909.276.574	881.464.925	-1.790.741.499	-203,16%
05	Profit after tax	-17.631.725.411	-16.946.967.833	-684.757.578	

Profit after tax on the consolidated financial statements in 2024 loss (17,631,725,411) is due to revenue in 2024 of VND 1,875,818,093, down 78.26% compared to 2023, Other profit of the company is (909,276,574) down 203.16%, and gross profit for the whole year is 54,545,455 VND, 93.82% lower than in 2023.

Low revenue and large management costs are the reasons for the business's losses in 2024.

Above are the explanations of MGROUP Corporation on business fluctuations on the consolidated financial statements in 2024.

Best Regards!

- Recipients:**
- As above;
 - Archive office.

MGROUP CORPORATION
LEGAL REPRESENTATIVE
General Director



Mai Nam Chuong

No.	Target	2024	2023	Difference	Variance
01	Revenue	1,875,818,093	8,652,902,364	-6,777,084,271	-78.26%
02	Gross Profit	54,545,455	882,406,612	-827,861,157	-93.82%
03	Business management costs	16,780,940,828	18,302,894,011	-1,521,953,183	
04	Other Profit	-909,276,574	881,464,922	-1,790,741,496	-203.16%
05	Profit after tax	-17,631,725,411	-10,946,987,822	-6,684,737,589	

MGROUP GROUP CORPORATION
Audited Consolidated Financial Statement
for the fiscal year ended 31 December, 2024



CONTENTS

	PAGES
REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTOR	02 - 03
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	04 - 05
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance Sheet	06 - 08
Consolidated Income Statement	09
Consolidated Cash Flow Statement	10 - 11
Notes to the Consolidated Financial Statements	12 - 32

REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors MGROUP GROUP CORPORATION (the “company”) presents its report and the Company’s consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.

The company

MGROUP Corporation Joint Stock Company was converted from Mland VIETNAM Joint Stock Company. First business registration certificate No. 0312267721 dated May 8, 2013, 13th change registration dated April 13, 2023 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The main activities of the Company are: Data processing, leasing and related activities. Consulting, brokerage, real estate auction, land use rights auction. Architectural activities and related technical consulting. Agency, brokerage, auction. Real estate business, land use rights owned, used or leased. Other information services.

Head office: 19th Floor, Indochina Park Tower, No. 4 Nguyen Dinh Chieu, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

Events since the consolidated balance sheets date

There have been no significant events occurring after the balance sheet date, which would require adjustment or disclosures to be made in the consolidated financial statements.

The board of Management, the Board of General Directors and the Board of Controllers during the year and as at the date of this report is:

The Board of Management

Mr Mai Duc Hung	Chairman
Mr Mai Duc Hoan	Member
Mr Mai Nam Chuong	Member
Mr Nguyen Quoc Hoan	Member
Mr Le Tu	Member

The Board of General Directors

Mr Mai Nam Chuong	General Director
Mr Le Tu	Deputy General Director

The Board of Controllers

Ms Cao Thi Giang	Leader
Ms Nguyen Thi Van Anh	Member
Ms Dao Nhat Anh	Member

The legal representative

The legal representative of the Company for the period and at the date of these financial statements:

Mr Mai Nam Chuong	General Director
-------------------	------------------

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City
Report of The Board of General Directors (Cont.)

Auditors

NVA Auditing Company Limited have performed the audit on the company's Consolidated Financial Statements for this fiscal period.

Statement of the Board of General Directors' responsibility in respect of the Consolidated Financial Statements

The Board of General Directors is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the state of affairs of the Company and of its operation results and cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- Prepare the consolidated financial statements on the basis of compliance with accounting standards and system and other related regulations;
- Prepare the consolidated financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.
- Establish and implement an internal control system effectively to limit the risk of material misstatement due to fraud or error in preparing and presenting the Consolidated Financial Statements.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of Company and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, The Board of General Directors has approved the consolidated financial statements attached from page 06 to page 32 and confirm that the consolidated financial statements for the fiscal year ended December 31st, 2024 prepared by us, give a true and fair view of the financial position as at December 31st, 2024, its Consolidated Income Statement and consolidated Cash Flows in the year 2024 of Company accordance with the Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements.

On behalf of the Board of General Directors



Mai Nam Chuong
General Director

Ho Chi Minh City, March 26th, 2025

Số: 29.11.3.2/24/BCTC/NVA.VP

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: Shareholders, the Board of Management and the Board of General Directors
MGROUP GROUP CORPORATION

We have audited the Consolidated Financial Statement of MGROUP GROUP CORPORATION prepared on March 26th, 2025, as set out on pages from 06 to 32, which comprises the Consolidated Balance Sheet as at December 31st, 2024 and the Consolidated Income Statement, Consolidated Cash Flow Statement and Notes to the Consolidated Financial Statements for the year then ended.

The Board of General Directors' responsibilities

The Board of General Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese accounting standards and system, and for such internal control as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibilities

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese standards on auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amount and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risk of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements have reflected fairly, in all material respects, the consolidated financial position of MGROUP GROUP CORPORATION as at December 31st, 2024, as well as the consolidated income statement and consolidated cash flows in the fiscal year ended on the same day, in accordance with current Vietnamese accounting standards and accounting regimes for enterprises and legal regulations related to the preparation and presentation of consolidated financial statements.

Ho Chi Minh City, March 26th, 2025

NVA Auditing Company Limited

Deputy General Director



Cao Thi Hong Nga

Certificate Number of Registered Auditor:

0613-2023-152-1

Auditor

Nguyen Hong Nga

Certificate Number of Registered Auditor:

1266-2023-152-1

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City
FINANCIAL STATEMENTS

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December, 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		63.752.040.010	70.038.859.096
I. Cash and cash equivalents	110	V.01	2.875.238.795	7.999.547.746
1. Cash	111		2.875.238.795	7.999.547.746
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term investments	120		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for impairment of trading securities	122		-	-
3. Held to maturity investment	123		-	-
III. Short-term accounts receivable	130		46.576.672.771	51.198.796.492
1. Short-term receivables from customers	131	V.02	5.908.607.540	6.528.296.257
2. Prepayments to sellers in short-term	132	V.03	35.001.641.280	38.090.133.683
3. Short-term internal receivables	133		-	-
4. Receivable according to construction contract pro	134		-	-
5. Short-term loan receivable	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.04	13.647.016.988	13.682.297.988
7. Provisions for short-term bad debts	137	V.05	(7.980.593.037)	(7.101.931.436)
IV. Inventory	140	V.06	11.797.207.820	8.631.280.455
1. Inventory	141		11.797.207.820	8.631.280.455
2. Provision for devaluation of inventory	149		-	-
V. Other current assets	150		2.502.920.624	2.209.234.403
1. Short-term prepaid expenses	151	V.07	1.702.424	104.169.401
2. VAT deductibles	152		2.388.013.954	1.991.860.756
3. Taxes and other receivables from State	154	V.12	113.204.246	113.204.246
4. Other current assets	155		-	-
B. NON- CURRENT ASSETS	200		119.998.609.276	133.445.354.951
I. Long-term receivables	210		3.649.016.000	5.280.000.000
1. Long-term receivables from customers	211		-	-
2. Business capital in affiliated units	212		-	-
3. Long-term internal receivables	213		-	-
4. Long-term loan receivable	215		-	-
5. Other long-term receivables	216	V.04	4.710.000.000	5.780.000.000
6. Provision for doubtful long-term receivables	219		(1.060.984.000)	(500.000.000)

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Consolidated balance sheet (Cont.)**

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
II. Fixed assets	220		748.828.504	306.038.976
1. Tangible fixed assets	221	V.08	748.828.504	306.038.976
- Cost	222		1.207.716.000	1.293.324.454
- Accumulated depreciation	223		(458.887.496)	(987.285.478)
2. Fixed assets of finance leasing	224		-	-
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		-	-
- Cost	228		-	-
- Accumulated depreciation	229		-	-
III. Investment properties	230		-	-
- Cost	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Unfinished long-term assets	240		49.623.353.272	50.571.491.075
1. Expenses for unfinished production and business	241	V.09	49.623.353.272	50.571.491.075
2. Construction in progress	242		-	-
V. Long-term investments	250		-	-
VI. Other long-term assets	260		65.977.411.500	77.287.824.900
1. Long-term prepaid expenses	261	V.07	-	-
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Other long-term assets	268		-	-
4. Commercial advantage	269		65.977.411.500	77.287.824.900
TOTAL ASSETS	270		183.750.649.286	203.484.214.047

MGROUP GROUP CORPORATION

 Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City

FINANCIAL STATEMENTS
Consolidated balance sheet (Cont.)

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A. LIABILITIES	300		17.962.167.990	20.064.007.340
I. Current liabilities	310		10.522.167.990	12.624.007.340
1. Short-term supplier payables	311	V.10	3.707.477.629	5.317.006.945
2. Short-term advance from customers	312	V.11	2.430.204.770	2.430.204.770
3. Taxes and other payables to the State Budget	313	V.12	13.303.797	38.099.208
4. Payables to employees	314		793.996.558	949.152.791
5. Short-term accrued expenses	315	V.13	-	99.480.626
6. Short-term internal payables	316		-	-
7. Payable according to construction contract progress	317		-	-
6. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.14	3.577.185.236	3.790.063.000
10. Short-term Loans and Finance leases liabilities	320		-	-
11. Short-term payables provision	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		-	-
II. Long-term liabilities	330		7.440.000.000	7.440.000.000
1. Long-term payables to suppliers	331		-	-
2. Long-term unrealized revenue	336		-	-
3. Other long-term payables	337	V.14	7.440.000.000	7.440.000.000
4. Long-term loans and financial leases	338		-	-
B. OWNER'S EQUITY	400		165.788.481.297	183.420.206.708
I. Equity	410	V.15	165.788.481.297	183.420.206.708
1. Owner contributions	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Common shares with voting rights	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Preferred stock	411b		-	-
2. Capital surplus	412		-	-
3. Treasury shares	414		-	-
4. Development investment fund	418		-	-
5. Profit after tax retained	421		(55.798.049.991)	(38.750.100.125)
- Retained earnings accumulated by the end of the period	421a		(38.750.100.125)	(22.118.311.066)
- Retained earnings of current period	421b		(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
6. Non-controlling interest	429		21.586.531.288	22.170.306.833
II. Funding source	430		-	-
TOTAL RESOURCE	440		183.750.649.286	203.484.214.047

Prepared by

Chief Accountant

General Director






Nguyen Thi Yen Anh

Nguyen Thi Yen Anh

Mai Nam Chuong

 Ho Chi Minh City, March 26th, 2025

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM C**FINANCIAL STATEMENTS****CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.01	1.875.818.093	8.628.902.864
2. Deductible items	02		-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.02	1.875.818.093	8.628.902.864
4. Cost of goods sold	11	VI.03	1.821.272.638	7.746.496.252
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		54.545.455	882.406.612
6. Revenue from financial activities	21	VI.04	3.946.566	6.360.006
7. Financial expenses	22	VI.05	-	48.947.393
<i>In which: Interest payable</i>	23		-	48.947.393
8. Profit or loss in associated companies, joint ventures	24		-	-
9. Selling expenses	25	VI.06	-	365.357.972
10. Administrative expenses	26	VI.07	16.780.940.858	18.302.894.011
11. Net profit from operating activities	30		(16.722.448.837)	(17.828.432.758)
12. Other income	31	VI.08	1.282.343.787	1.650.023.777
13. Other expense	32	VI.09	2.191.620.361	768.558.852
14. Other profit	40		(909.276.574)	881.464.925
15. Total profit before tax	50		(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
16. Current business income tax expenses	51		-	-
17. Deferred business income tax expenses	52		-	-
18. Profit after tax	60		(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
18.1 Profit after tax of parent company	61		(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
18.2 Profit after tax of non-controlling shareholders	62		(583.775.545)	(315.178.774)
19. Earnings per share	70	VI.10	(852)	(832)
20. Diminished earnings per share	71	VI.10	(852)	(832)

Prepared by

Chief Accountant

General Director





Nguyen Thi Yen Anh

Nguyen Thi Yen Anh

Mai Nam Chuong

Ho Chi Minh City, March 26th, 2025

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1,**FINANCIAL STATEMENTS****CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT**

(Under indirect method)

Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	01	(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
2. Adjustments for			
- Depreciation	02	185.008.804	406.386.648
- Provisions	03	1.439.645.601	2.337.003.124
- Unrealized exchange rate difference gains and losses	04	-	-
- Gains/losses from investing activities	05	(286.290.353)	170.695.915
- Borrowing costs	06	-	48.947.393
- Other adjustments	07	-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08	(16.293.361.359)	(13.983.934.753)
- Increase/Decrease in receivables	09	4.417.308.922	8.743.210.116
- Increase/Decrease in inventory	10	(2.217.789.562)	(1.116.739.207)
- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)	11	(2.101.839.350)	(420.298.160)
- Increase/Decrease in prepaid expenses	12	11.412.880.377	11.235.137.588
- Increase, decrease trading securities	13	-	-
- Interest paid	14	-	(48.947.393)
- Enterprise income tax paid	15	-	-
- Other income from operating activities	16	-	-
- Other operating expenses	17	-	-
Net cash flows from operating activities	20	(4.782.800.972)	4.408.428.191
II. Cash flow from investing activities			
1. Money spent on purchasing and constructing fixed assets and other long-term assets	21	(800.000.000)	-
2. Proceeds from liquidation, sale of fixed assets and other long-term assets	22	454.545.455	363.636.364
3. Cash spent on lending and purchasing debt instruments of other units	23	-	-
4. Proceeds from loans and resale of debt instruments of other units	24	-	-
5. Money spent on investment and capital contribution to other units	25	-	-
6. Investment recovery, capital contribution to other units	26	-	-
7. Interest income, dividends and profits	27	3.946.566	6.360.006
Net cash flows from investing activities	30	(341.507.979)	369.996.370

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1,**FINANCIAL STATEMENTS****Consolidated cash flows statement (Cont.)**

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from issuing shares, receiving capital contributions	31	-	-
2. Cash paid to owners, stock repurchases	32	-	-
3. Proceeds from borrowing	33	-	-
4. Loan principal repayment	34	-	(467.622.944)
5. Lease payment	35	-	-
6. Dividends, profits paid to owners	36	-	-
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40	-	(467.622.944)
Net cash flows within the year	50	(5.124.308.951)	4.310.801.617
Cash and cash equivalents at the beginning of year	60	7.999.547.746	3.688.746.129
Impact of foreign exchange fluctuation	61	-	-
Cash and cash equivalents at the end of year	70	2.875.238.795	7.999.547.746

Prepared by

Chief Accountant



Nguyen Thi Yen Anh

Ho Chi Minh City, March 26th, 2025


Nguyen Thi Yen Anh

General Director



Mai Nam Chuong

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**Year 2024****I. BACKGROUND****1. Owner's equity**

MGROUP Corporation Joint Stock Company was converted from Mland VIETNAM Joint Stock Company. First business registration certificate No. 0312267721 dated May 8, 2013, 13th change registration dated April 13, 2023 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

Head office: 19th Floor, Indochina Park Tower, No. 4 Nguyen Dinh Chieu, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

2. Operating field

Operating field of the Company are service and trading.

3. Business activities

Main business field of the company: The Company's main activities are data processing, leasing and related activities. Consulting, brokerage, real estate auction, land use rights auction. Architectural activities and related technical consulting. Agents, brokers, auctions. Real estate business, land use rights belonging to the owner, user or tenant. Other information services.

4. Operating period

The normal operating period: 12 months.

5. Enterprise structure

Number of employees of the Company as of 31 December 2024: 09 people (at the beginning of the year was 09 people).

As of December 31, 2024, the Company has the following subsidiaries consolidated using the cost method:

Subsidiary	Business field	Charter capital	Ownership ratio	Voting rate
Northern MLAND Real Estate Joint Stock Company (*)	Real estate business	20.000.000.000	80,00%	80,00%
Nam Hoa Joint Stock Company	Real estate business	75.500.000.000	77,22%	77,22%

(*)According to Resolution No. 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ dated April 15, 2023 of Mland Northern Real Estate Joint Stock Company approving the proposal to change the Company's address to address T2.1815 Times City, No. 458 Minh Khai, Vinh Tuy Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City or another location depending on the actual situation. However, up to the date of issuance of this Report, the Company has not yet completed the procedures to change the Certificate of Business Registration.

6. Declaration on the information comparative ability in the Consolidated Financial Statement

In the year there were no changes in accounting policies compared to the previous year, there was no effect on the comparability of the information in the consolidated financial statements.

II. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1. Financial Year

Annual Financial Year commences from 1st January and ends on 31st December.

2. Accounting monetary unit

The Company maintains its accounting records in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Accounting System

The Company applies the Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC ("Circular 200") guiding the accounting regime for enterprises issued by the Ministry of Finance on December 22nd, 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated March 21st, 2016 on amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance.

2. Announcement on compliance with Vietnamese standards and accounting system

The company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Consolidated financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

IV. ACCOUNTING PRINCIPLE

1. Basis for preparing consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared on the accrual basis (except for cash flow information).

The consolidated financial statements include the financial statements of the parent company and its subsidiaries. A subsidiary is an entity controlled by the parent company. Control exists when the parent company has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities. Potential voting rights that are exercisable or convertible are taken into account in assessing control. The results of subsidiaries acquired or sold during the year are included in the consolidated income statement from the date of acquisition or up to the date of disposal of the investment in the subsidiary.

In case the accounting policy of a subsidiary is different from the accounting policy applied at the Parent Company, the financial statements of the subsidiary will be adjusted appropriately before being used for consolidation of the report.

Balances of accounts in the balance sheet of companies in the same group, intra-group transactions, and unrealized profits arising from these transactions are eliminated in preparing the consolidated financial statements. Unrealized losses arising from intra-group transactions are also eliminated when the costs creating such losses are not recoverable.

Minority interests represent the profits and net assets of a subsidiary not held by the parent and are presented in a consolidated line item in the interim consolidated income statement and interim consolidated balance sheet. Minority interests consist of the amount of the minority interests at the date of the original business combination and the minority's share of changes in equity since the date of the combination. Losses attributable to the minority in excess of the minority's interest in the equity of the

subsidiary are allocated against the Group's interests except to the extent that the minority has a binding obligation and is able to make an additional investment to cover the losses.

2. Types of exchange rates applied in accounting

Economic transactions arising in foreign currencies are converted into Vietnamese Dong at the actual exchange rate at the time of the transaction. At the end of the year, foreign currency items classified as assets are the foreign currency buying rate, and foreign currency items classified as liabilities are the foreign currency selling rate of the commercial bank where the enterprise regularly conducts transactions at the time of preparing the Financial Statements.

Actual exchange rate differences arising during the year and exchange rate differences due to revaluation of balances of monetary items at the end of the year are transferred to financial revenue or expenses during the year.

3. Principles for recording cash and cash equivalents

Cash includes cash at the fund, demand deposits in bank, monetary gold used with value storage functions, excluding gold classified as inventory used for the purpose of raw materials to manufacture products or goods for sale.

Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than 3 months from the date of purchase, easily convertible into a specified amount of money and without much risk in conversion into money.

4. Principles of accounting receivables and other receivables

Receivables are presented at their carrying value minus provisions for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is done according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables of a commercial nature arising from transactions, including receivables from consignment export sales to other entities.
- Other receivables reflect non-commercial receivables unrelated to buying and selling transactions.

Provision for doubtful debts represents the value of receivables that the Company expects to incur or be unable to recover at the end of the accounting period. Increase or decrease in provision account balance is accounted for in corporate management expenses on the consolidated income statement.

Receivables are presented as short-term and long-term based on the remaining term of the receivables.

5. Principle of evaluating inventories

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- Raw materials and merchandise: Includes purchase costs and other direct costs incurred to bring the inventories to their current location and condition.
- Finished goods: Includes the main raw material costs, direct labor costs, and related general manufacturing costs allocated based on normal operating levels.
- Work in progress: Includes main raw material costs, direct labor costs, and general manufacturing costs.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories at the end of the period minus the estimated costs to complete and sell them.

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City
FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the Consolidated financial statements (Cont.)

The cost of inventories is calculated using the weighted average method and is accounted for on a perpetual basis.

An provision is made for devaluation of inventories for each inventory item whose historical cost is greater than its net realizable value. Increase or decrease in balance of the provision for devaluation of inventories that need to be appropriated at the balance sheet date is recognized at cost of goods sold.

6. Principles for recognition and depreciation of tangible fixed assets

Fixed assets are presented at historical cost less accumulated depreciation. The historical cost of fixed assets includes all costs incurred by the enterprise to acquire the fixed assets until they are in a condition ready for use. Subsequent expenditures are only added to the historical cost of fixed assets if these expenditures certainly increase the future economic benefits from using the asset. Expenditures that do not meet this condition are recognized as production and business expenses in the period.

When fixed assets are sold or disposed of, the historical cost and accumulated depreciation are written off, and any gains or losses arising from the disposal are recognized in income or expenses for the year.

Depreciation is provided on a straight-line basis. Annual rates calculated to write off the cost of each asset evenly over its expected useful life as follows:

Asset	Depreciation period (year)	
	Current year	Previous year
- Transportation facilities	06	06

Cost of fixed assets and depreciation time are determined by Circular No.45/2013/TT/BTC dated 25/04/2013 issued by the Ministry of Finance on guidance on management, use and depreciation of fixed assets and other regulations.

7. Cost of basic construction in progress

Construction in progress reflects costs directly related (including interest expenses related in accordance with the company's accounting policy) to assets under construction, machinery and equipment being installed for production, leasing and management purposes as well as costs related to repairs of fixed assets in progress. These assets are recorded at original cost and are not depreciated.

8. Principles of recognition and allocation of prepaid expenses

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to choose reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

9. Commercial advantage

Goodwill arising in a business combination that does not result in a parent-subsiary relationship is amortized to expense using the straight-line method.

10. Principles for recognizing liabilities and accrued expenses

Liabilities and accrued expenses are recognized for amounts payable in the future related to goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of liabilities into trade payables and other payables is performed according to the following principles:

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the Consolidated financial statements (Cont.)

- Trade payables reflect the amounts payable of a commercial nature arising from transactions of purchasing goods, services, assets, and the seller is an independent entity from the Company, including amounts payable upon import through a trustee.
- Accrued expenses reflect the amounts payable for goods and services received from the seller or provided to the buyer but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documents, and amounts payable to employees for vacation wages, production, and business expenses to be accrued.
- Other payables reflect the amounts payable that are not of a commercial nature, not related to the transactions of buying, selling, or providing goods and services.

11. Principle of equity recognition

Owner's investment capital

Owner's investment capital is recognized according to the amount actually invested by the shareholders.

Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to funds as per the Company Charter and legal regulations, and as approved by the General Meeting of Shareholders.

12. Principles and methods of revenue recognition

Revenue is recognized when it is probable that the company will receive economic benefits that can be reliably determined. Revenue is determined at the fair value of amounts received or to be received after deducting trade discounts, sales rebates and sales returns. The following specific conditions must also be met before revenue is recognized as follows:

Revenue from service provision

Revenue from service provision is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. If the service provision spans multiple periods, revenue is recognized in the period based on the results of the work completed by the end of the accounting period. The outcome of the service provision transaction is determined when the following conditions are met:

Revenue is determined with relative certainty;

Economic benefits associated with the service transaction are probable;

The stage of completion of the transaction at the end of the financial year can be measured;

The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured.

Interest

Interest is recognized on an accrual basis, determined by the balance of the deposit accounts and the actual interest rates per period.

13. Principle of cost recognition

Cost of goods sold in the year was recorded in accordance with the revenue generated in the period and ensured compliance with the prudent principle.

For the cost of direct materials consumed in excess of the normal rate, labor costs, and fixed production overheads that are not allocated to the value of warehoused products, the accountant must immediately calculate them into the cost of goods sold (after deducting compensation, if any) even if the product or goods have not been identified as being sold.

Provision for devaluation of inventories is charged to cost of goods sold on the basis of inventories and the difference between the net realizable value and the cost of inventories. When determining the volume of inventory that is subject to a decline in value for which a provision is made, the accountant must exclude the volume of inventory that has been signed for sale (with a net realizable value not lower

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City
FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the Consolidated financial statements (Cont.)

than the value of the contract). book) but has not yet been delivered to the customer if there is solid evidence that the customer will not abandon the performance of the contract.

14. Principles of financial expense recognition

Reflects financial operating expenses including expenses or losses related to financial investment activities, costs of lending and borrowing capital, costs of contributing capital to joint ventures and associations, losses on transferring short-term securities, costs of selling securities; Provision for devaluation of trading securities, provision for losses on investments in other entities, losses arising from selling foreign currencies, exchange rate losses...

15. Principles of recording selling expenses, administrative expenses

Selling expenses is used to record expenses actually incurred in process of selling products, goods, providing services, including publicity expenses, demonstration expenses, advertising expenses, sale commission, warranty charges of goods and products (excluding construction activity), maintenance charges, cost of packing, transportation...

Administrative expenses is used to record overhead costs of business including salary expenses of business' administrative staffs (salary, wages, subsidies,...); social insurance, medical insurance, labor union expenses, unemployment insurance of administrative staff, expenses of office materials, labor instruments, depreciation of fixed assets used for administration, lease rent, licence tax, provision for bad debts, outsourced services (electricity, water, telephone, fax, assets warranty, fire and explosive accidents,...) other cash expenses (expenses of entertainment, customer conference...).

16. Principles of recording corporate income tax expenses

Corporate income tax expenses recognized in the income statement include current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income and the corporate income tax rate in the current period.

17. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit after corporate income tax (after setting up bonus and welfare funds) allocated to shareholders owning the company's common shares by the average amount. weighted number of common shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net income or loss after tax, allocated to ordinary shareholders of the company, by the weighted average number of common shares outstanding during the year, plus the weighted average number of common shares that would be issued if all potentially dilutive common shares were converted into common shares

18. Segment reporting

Segment reporting includes a business segment or a geographical segment.

Business segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

Geographical segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

19. Financial instruments

Initial recognition

Financial assets: At the date of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus that are directly attributable to the acquisition of the financial assets. Financial assets of the Company comprise cash and cash equivalents, short-term trade and other receivables, and investments held to maturity.

Financial liabilities: At the date of initial recognition, financial liabilities are recognized at cost minus transaction costs that are directly attributable to the issue of the financial liabilities. Financial liabilities of the Company comprise payable to suppliers, other payables, accrued expenses and borrowings.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset against each other and presented at net value on the Balance Sheet when and only when the Company.

- Has a legally enforceable right to offset the recognised amounts; and
- Intends to settle on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously

20. Related parties

Parties are considered related if one party has the ability to control or significantly influence the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered related if they are under common control or common significant influence.

In considering related party relationships, the substance of the relationship is more important than its legal form.

Transactions with related parties are presented in Note VII.2

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)****V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

1. Cash	Ending balance VND	Beginning balance VND
Cash on hand	376.286.919	1.568.447.494
Cash at bank without maturity	2.498.951.876	6.431.100.252
Total	2.875.238.795	7.999.547.746
2. Receivables from customers	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term		
Golden Hill Investment Corporation	3.678.882.566	3.678.882.566
BHS Property Joint Stock Company	361.763.084	454.072.701
Hoa Binh Company Limited	418.461.955	516.133.665
Others	1.449.499.935	1.879.207.325
	5.908.607.540	6.528.296.257
b) Long-term	-	-
c) Accounts receivable from related parties: none		
3. Prepayments to sellers	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term		
Kien Gia Construction Consultant Corporation	34.718.637.500	37.227.633.683
Others	283.003.780	862.500.000
Total	35.001.641.280	38.090.133.683
b) Long-term	-	-
c) Advance payments to related parties: Details are presented in note VII.2		
4. Other receivables	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term		
Advance	4.892.016.988	5.327.297.988
Deposits, mortgages	4.625.000.000	4.825.000.000
Project deposit	3.530.000.000	3.530.000.000
Others	600.000.000	-
Total	13.647.016.988	13.682.297.988
b) Long-term	4.710.000.000	5.780.000.000
Deposits, mortgages	-	-
Total	4.710.000.000	5.780.000.000
c) Receivables from customers who are related parties: Details are presented in note VII.2		

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (Cont.)

5. Provisions for bad debts

	Ending balance		Provision	Original cost	Beginning balance		Unit: VND
	Original cost	Recoverable value			Recoverable value	Provision	
Architects & Construction Service Corporation	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	
Golden Hill Investment Corporation	3.678.882.566	-	(3.678.882.566)	3.678.882.566	-	(3.678.882.566)	
MARINA HOTEL J.S.C	2.205.223.473	-	(2.205.223.473)	2.205.223.473	-	(2.205.223.473)	
Fichomes Real Estate Development And Investment Joint Stock Company	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	
Others	2.618.659.398	961.188.400	(1.657.470.998)	879.234.598	161.409.201	(717.825.397)	
Total	10.502.765.437	1.461.188.400	(9.041.577.037)	8.763.340.637	1.161.409.201	(7.601.931.436)	

6. Inventory

	Ending balance		Provision	Beginning balance		Unit: VND
	Original cost	Recoverable value		Original cost	Provision	
Investment real estate goods	11.797.207.820	-	-	8.631.280.455	-	
Total	11.797.207.820	-	-	8.631.280.455	-	

7. Prepaid expenses

	Ending balance		Beginning balance
	VND	VND	VND
a) Short-term	1.702.424	104.169.401	
Cost and tools awaiting allocation	1.702.424	104.169.401	
Total	-	-	
b) Long-term	-	-	



HO
QU
DÀI
AN
TY
/2/

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)****8. Increase, decrease in tangible fixed assets**

Unit: VND

	Transportation facilities	Total
<i>Cost of tangible fixed assets</i>		
Beginning balance	1.293.324.454	1.293.324.454
Increase	800.000.000	800.000.000
Include:		
- Purchase of new assets	800.000.000	800.000.000
Decrease	885.608.454	885.608.454
Include:		
- Liquidating, disposing	885.608.454	885.608.454
Closing balance	1.207.716.000	1.207.716.000
<i>Accumulated depreciation</i>		
Beginning balance	987.285.478	987.285.478
Increase	185.008.804	185.008.804
- Depreciation within year	185.008.804	185.008.804
Decrease	713.406.786	713.406.786
Include:		
- Liquidating, disposing	713.406.786	713.406.786
Closing balance	458.887.496	458.887.496
<i>Net book value</i>		
Opening balance	306.038.976	306.038.976
Closing balance	748.828.504	748.828.504

9. Unfinished long-term assets

	Ending balance VND	Beginning balance VND
Expenses for unfinished production and business (*)	49.623.353.272	50.571.491.075
	49.623.353.272	50.571.491.075

Total

(*) Include:	Ending balance VND	Beginning balance VND
- Project "New urban area along the branch connecting Gia Nghia urban bypass".	-	2.088.800.000
- Project "Nam Hoa Villa Residential Area" (*)	49.623.353.272	48.482.691.075

(*) Nam Hoa villa housing project in Nghi Hoa ward, Cua Lo town according to Decision No. 2345/QĐ-UBND dated July 16, 2020 of Nghe An province on approval:

- Investment project name: Nam Hoa villa housing area in Nghi Hoa ward, Cua Lo town;

- Construction permit No. 78GP/SXD dated October 21, 2020

- Construction location: Nghi Hoa ward, Cua Lo town, Nghe An province;

- Total area: 29,922.0 m²

- Objective: A low-rise housing area invested in synchronous construction, ensuring the best living and working conditions for residents living in the project.

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (Cont.)

10. Supplier payables

	Ending balance		Beginning balance		Unit: VND
	Value	Ability to repay	Value	Ability to repay	
a) Short-term					
Vuong Phat Real Estate Joint Stock Company	754.008.708	754.008.708	754.008.708	754.008.708	
Bach Nhu Properties Services Company Limited	270.655.717	270.655.717	270.655.717	270.655.717	
Mland Mien Nam Corporation	-	-	1.764.992.560	1.764.992.560	
Realplus Joint Stock Company	-	-	775.232.765	-	
Mr Nguyen Minh Viet	400.000.000	400.000.000	-	-	
Kien Gia Construction Consultant Corporation	519.918.990	519.918.990	-	-	
Others	1.762.894.214	1.762.894.214	1.752.117.195	1.752.117.195	
Total	3.707.477.629	3.707.477.629	5.317.006.945	4.541.774.180	

b) Long-term

- - - -

c) Supplier payables to related parties: Details are presented in note VII.2

11. Short-term advance from customers

	Ending balance VND	Beginning balance VND
Khang Hung Travel Development And Investment Company Limited	2.011.079.593	2.011.079.593
Others	419.125.177	419.125.177
Total	2.430.204.770	2.430.204.770

12. Tax and statutory obligations

	Beginning balance		Payable in the year	Paid during the year	Ending balance		Unit: VND
	Receivable tax	Compulsory tax			Receivable tax	Compulsory tax	
Value added tax		10.009.129	-	10.009.129		-	
Business income tax	113.204.246	-	-	-	113.204.246	-	
Personal income tax		28.090.079	19.321.118	34.107.400		13.303.797	
Real estate tax		-	4.525.056	4.525.056		-	
Other tax		-	16.706.975	16.706.975		-	
Total	113.204.246	38.099.208	40.553.149	65.348.560	113.204.246	13.303.797	

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)****13. Accrued expenses**

Others	Ending balance VND	Beginning balance VND
	-	99.480.626
Total	-	99.480.626

14. Other payables

a) Short-term	Ending balance VND	Beginning balance VND
Unemployment insurance	-	108.000
Deposits, mortgages	500.000.000	500.000.000
Deposit for apartments	500.000.000	600.000.000
Others	2.577.185.236	2.689.955.000
Total	3.577.185.236	3.790.063.000

b) Long-term	Ending balance VND	Beginning balance VND
Deposits, mortgages	7.440.000.000	7.440.000.000
Total	7.440.000.000	7.440.000.000

c) Other prepayments are from related parties: Details are presented in note VII.2

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (Cont.)

15. Owner's Equity

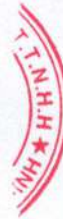
Unit: VND

a. Increase and decrease in owners' equity

	Contributed legal capital	Profit after tax retained	Non-controlling interest	Total
Opening Balance of the previous year	200.000.000.000	(22.118.311.066)	22.485.485.606	200.367.174.541
- Increase in previous year			(315.178.774)	(315.178.774)
- Loss in previous year		(16.631.789.059)		(16.631.789.059)
Ending Balance of the previous year	200.000.000.000	(38.750.100.125)	22.170.306.833	183.420.206.708
Opening Balance of the current year	200.000.000.000	(38.750.100.125)	22.170.306.833	183.420.206.708
- Decrease in current year			(583.775.545)	
- Loss in current year		(17.047.949.866)		(17.047.949.866)
Ending balance of the current year	200.000.000.000	(55.798.049.991)	21.586.531.288	165.788.481.297

b. Details of owner's invested capital

	Ending balance VND	%	Beginning balance VND	%
Mr Mai Nam Chuong	59.933.000.000	29,97%	59.933.000.000	29,97%
Mr Mai Duc Hung	59.400.000.000	29,70%	59.400.000.000	29,70%
Mr Mai Duc Tu	40.000.000.000	20,00%	40.000.000.000	20,00%
Others	40.667.000.000	20,33%	40.667.000.000	20,33%
Total	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	100,00%



MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)***c. Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits*

	Current year VND	Previous year VND
- Owner's invested capital		
+ At the beginning of year	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Increase in the year	-	-
+ Decrease in the year	-	-
+ At the end of year	200.000.000.000	200.000.000.000

d. Share

	Ending balance Share	Beginning balance Share
Authorised shares capital	20.000.000	20.000.000
Issued shares capital	20.000.000	20.000.000
+ Ordinary shares	20.000.000	20.000.000
+ Preferred shares	-	-
Number of shares bought back	-	-
+ Ordinary shares	-	-
+ Preferred shares	-	-
Number of shares outstanding	20.000.000	20.000.000
+ Ordinary shares	20.000.000	20.000.000
+ Preferred shares	-	-

Par value of 10.000 VND

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)****VI. ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

1. Revenue from sale of goods and rendering of services	Current year VND	Previous year VND
- Revenue from providing real estate brokerage services	1.875.818.093	8.628.902.864
Total	1.875.818.093	8.628.902.864
2. Net revenue from sale of goods and rendering of services	Current year VND	Previous year VND
- Net revenue from providing real estate brokerage services	1.875.818.093	8.628.902.864
Total	1.875.818.093	8.628.902.864
3. Costs of goods sold	Current year VND	Previous year VND
- Cost of real estate brokerage services	1.821.272.638	7.746.496.252
Total	1.821.272.638	7.746.496.252
4. Financial income	Current year VND	Previous year VND
- Interest on deposits	3.946.566	6.360.006
Total	3.946.566	6.360.006
5. Financial expenses	Current year VND	Previous year VND
- Loan interest	-	48.947.393
Total	-	48.947.393
6. Selling expenses	Current year VND	Previous year VND
- Labour cost	-	92.794.336
- Other expenses in cash	-	272.563.636
Total	-	365.357.972

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)**

7. Administrative expenses	Current year VND	Previous year VND
- Labour cost	1.494.588.672	2.456.458.517
- Tool & equipment cost	9.088.604	65.616.190
- Depreciation expenses	185.008.804	406.386.648
- Tax, fee and charge costs	46.537.012	67.128.847
- Provisions expenses	1.439.645.601	2.587.003.124
- Expenses from external services	901.191.123	1.234.374.215
- Other expenses in cash (*)	12.704.881.042	11.485.926.470
Total	16.780.940.858	18.302.894.011
(*) In which: the value of commercial advantage is:	11.310.413.400	11.310.413.400
8. Other income	Current year VND	Previous year VND
- Revenue from liquidation of fixed assets	282.343.787	-
- Other income	1.000.000.000	1.650.023.777
Total	1.282.343.787	1.650.023.777
9. Other expenses	Current year VND	Previous year VND
- Fine amount	7.764.775	4.410.220
- Penalty for breach of contract	-	191.104.636
- Expenses from asset liquidation	-	177.055.921
- Deposit is non-refundable	90.000.000	300.000.000
- Cost of funding survey and planning adjustment (see note V.09)	2.088.800.000	
- Others	5.055.586	95.988.075
Total	2.191.620.361	768.558.852
10. Earnings per share	Current year VND	Previous year VND
- Accounting profit after corporate income tax	(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
- Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit or loss allocated to common stockholders	-	-
+ <i>Incremental adjustments</i>	-	-
+ <i>Adjustments for reduction</i>	-	-
- Profits allocated to common stockholders	(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
- Average outstanding common shares during the year	20.000.000	20.000.000
- Basic Earnings (Loss) Per Share	(852)	(832)
- Declining earnings (loss) per share	(852)	(832)

There were no dilutive potential ordinary shares during the year and up to the date of this report.

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)****11. Productions and operation costs by items**

	Current year VND	Previous year VND
- Cost of raw materials	1.022.249.401	16.063.188
- Labour cost	475.686.672	3.427.880.636
- Depreciation expenses	185.008.804	406.386.648
- Provisions expenses	1.439.645.601	2.587.003.124
- Expenses from external services	4.063.125.958	9.219.951.018
- Other expenses in cash	12.557.159.257	11.874.202.828
Total	19.742.875.693	27.531.487.442

VII. OTHERS INFORMATION**1. Events since the Balance sheet date**

There have been no significant events occurring after the balance sheet date, which would require adjustment or disclosures to be made in the Consolidated financial statement.

2. Information about related parties**2.1. List of related parties**

Related parties	Relation
MLAND MIEN NAM CORPORATION	With Capital Contributors
Kien Gia Construction Consultant Corporation	With Key Management Members
Kent Real Estate Company Limited	Related parties

Key management members and related individuals include: Members of the Board of Members, Board of Directors, Chief Accountant and close family members of these individuals.

2.2. Related Party Transactions

During the year, the Company entered into transactions with related parties. The main transactions are as

Related parties	Transaction	Transaction value excluding VAT (VND)	
		Current year	Previous year
Mr Mai Duc Hung	Advance	327.302.012	140.000.000
	Completion	467.302.012	100.000.000
	Loan	600.000.000	-
Mr Mai Duc Hoan	Advance	63.000.000	40.400.000
	Completion	31.084.352	200.282.780
Mr Mai Nam Chuong	Advance	200.000.000	-
	Completion	200.000.000	141.916.972
Mr Le Tu	Advance	-	50.000.000
	Completion	37.388.000	1.398.234.139
Mland Mien Nam Corporation	Brokerage commission	2.358.059.468	5.168.934.443
Mr Mai Duc Long	Advance	55.000.000	-
	Advance withdrawal	195.492.000	257.600.000
Ms Nguyen Thi Hoai Thu	Advance	-	-
	Advance withdrawal	66.605.000	637.800.000

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)**

At the end of the reporting period, outstanding amounts with related parties were as follows:

Related parties	Ending balance	Beginning balance
Advance (Note V.4)	4.892.016.988	5.745.924.739
Mr Mai Duc Hung	-	140.000.000
Mr Mai Duc Hoan	44.513.988	12.598.340
Mr Le Tu	-	37.388.000
Mr Mai Duc Long	3.651.908.000	4.293.738.399
Ms Nguyen Thi Hoai Thu	1.195.595.000	1.262.200.000
Other short-term receivables (Note V.4)	2.600.000.000	2.000.000.000
Kent Real Estate Company Limited	2.000.000.000	2.000.000.000
Mr Mai Duc Hung	600.000.000	-
Prepayments to sellers (Note V.3)	34.718.637.500	37.227.633.683
Kien Gia Construction Consultant Corporation	34.718.637.500	37.227.633.683
Supplier payables (Note V.10)	519.918.990	1.764.992.560
Mland Mien Nam Corporation	-	1.764.992.560
Kien Gia Construction Consultant Corporation	519.918.990	-
Other payables (Note V.14)	1.138.955.000	1.138.955.000
Mland Mien Nam Corporation	300.000.000	300.000.000
Mr Mai Duc Hung	838.955.000	838.955.000

Income of Board of Directors, General Director, Supervisory Board, Chief Accountant in the year:

	Current year	Previous year
	VND	VND
Board of Directors' income		
Mr Mai Duc Hung Chairman	165.120.000	323.613.324
Mr Mai Duc Hoan Member	150.000.000	137.500.000
Mr Nguyen Quoc Hoan Member	-	25.000.000
Board of Controllers' income		
Ms Cao Thi Giang Leader	-	112.500.000
Board of General Directors' Income		
Mr Mai Nam Chuong Board Member - General Director	51.119.988	138.005.260
Mr Le Tu Board Member - Deputy General I	-	113.819.999
Income of other key management members		
Nguyen Thi Yen Anh Chief Accountant	188.472.000	276.000.000
Total	554.711.988	1.126.438.583

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (Cont.)

3. Segment reporting

Segment information is presented by business segment and geographical area. The primary segment reporting is by business segment based on the Company's internal organizational and management structure and internal financial reporting system.

Geographical area

The company only operates within the geographical area of Vietnam.

Business field

The company has the following main business activities: Real estate consulting, brokerage and trading.

During the period, the Company only generated real estate brokerage revenue, so it did not present segment reports by business sector.

4. Fair value of Financial Asset and Liability

	Unit: VND			
	Book value		Beginning balance	
	Ending balance	Provision	Book value	Provision
Financial assets				
Cash and cash equivalent	2.875.238.795	-	7.999.547.746	-
Trade receivables and other receivables	9.438.607.540	(7.541.577.037)	10.058.296.257	(6.601.931.436)
Total	12.313.846.335	(7.541.577.037)	18.057.844.003	(6.601.931.436)
Financial liabilities				
Trade and other payables			Ending balance	Beginning balance
Accrued expenses			14.724.662.865	16.547.069.945
Total			14.724.662.865	16.646.550.571

Company has not determined the fair value of financial assets and financial liabilities as at the end of the financial year due No. 210/2009/TT-BTC circular issued by the Ministry of Finance dated 06 November 2009 as well as the current regulations do not provide specific guidance on determining the fair value of financial assets and financial liabilities. Circular No. 210/2009/TT-BTC requirements applicable Financial Reporting Standards International presentation of financial statements and disclosures for financial instruments but not provide guidance for the equivalent assessment and recognition of financial instruments, including the application of fair value in line with the international financial reporting standards.

5. Collaterals

At the end of the year, the Company had no collateral pledged to other entities and the Company also did not hold any collateral of other entities.

MGROUP GROUP CORPORATIONAddress: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the consolidated financial statements (Cont.)****6. Credit risk**

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily trade receivables) and from its financing activities, including deposits with banks and other financial instruments.

Receivable from customers

The Company's customer credit risk is managed based on the Company's policies, procedures and controls relating to customer credit risk management. Outstanding customer receivables are monitored on an ongoing basis. Provisions for doubtful debts are made at the reporting date on a customer-by-customer basis for major customers. On this basis, the Company does not have any concentration of credit risk.

Bank deposits

The majority of the Company's bank deposits are held at large, reputable banks in Vietnam. The Company considers the concentration of credit risk in bank deposits to be low.

7. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the company will have difficulties in paying its financial liabilities. The company's liquidity risks mainly arise from the differences in maturity dates of financial assets and financial liabilities.

The company manages the liquidity risks by maintaining an appropriate amount of cash and cash equivalent that the sufficient as judged by the Directors to meet the company's operation demands in order to minimize the effects of the changes in cash flows to the company.

The terms of payment of financial liabilities are based on the payments supposed to make according to the contracts. Details are as follows:

	Under 1 year	From 1 year to 05 year	Total
Ending balance	7.284.662.865	7.440.000.000	14.724.662.865
Loans	-	-	-
Payable to suppliers	3.707.477.629	-	3.707.477.629
Other payables	3.577.185.236	7.440.000.000	11.017.185.236
Accrued expenses	-	-	-
Beginning balance	9.206.550.571	7.440.000.000	16.646.550.571
Loans	-	-	-
Payable to suppliers	5.317.006.945	-	5.317.006.945
Other payables	3.790.063.000	7.440.000.000	11.230.063.000
Accrued expenses	99.480.626	-	99.480.626

The Company believes that the concentration of risk with respect to debt repayment is low. The Company is able to repay its debts when they fall due from cash flows from operations and proceeds from maturing financial assets.

8. Market risks

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk includes three types: foreign currency risk, interest rate risk and other price risk.

MGROUP GROUP CORPORATION

Address: 19th Floor, Indochina Park Tower, No.4 Nguyen Dinh Chieu, Ward Da Kao, District 1, HCM City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (Cont.)****Foreign currency risk**

Currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

The Company manages foreign currency risk by considering current and expected markets when planning for future transactions in foreign currencies. The Company monitors risks to its financial assets and liabilities in foreign currencies.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates. The Company's exposure to market interest rate risks relates primarily to short-term deposits and loans.

The Company manages interest rate risk by closely monitoring relevant market conditions to determine appropriate interest rate policies that are conducive to the Company's risk management purposes.

The Company does not perform a sensitivity analysis for interest rates because the risk of changes in interest rates at the reporting date is insignificant or the financial liabilities have fixed interest rates.

Other price risks

Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices other than changes in interest rates and foreign exchange rates.

The shares held by the Company may be affected by risks regarding the future value of the investment shares. The Company manages share price risk by setting investment limits and diversifying its investment portfolio.

9. Comparative figures

Comparative figures are figures on the audited Financial Statements for the fiscal year ending December 31, 2023.

10. Information on continuous operation

During the year, no activities or events have arisen that have a significant impact on the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's separate financial statements are prepared on the assumption that the Company will continue to operate.

11. Other information

Resolution No. 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ dated April 27, 2024 of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders approved the proposal on the transfer of shares at Nam Hoa Joint Stock Company. However, as of December 31, 2024, the Company has not yet carried out this transfer.

Prepared by



Nguyen Thi Yen Anh

Ho Chi Minh City, March 26th, 2025

Chief Accountant



Nguyen Thi Yen Anh

General Director



Mai Nam Chuong