

**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: 2025-04-26 08:40:37

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROU**

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

Số: 12/2025/CBTT-MGROU

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 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) hợp nhất quý 1 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2025 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

Vấn 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

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

3. Thông tin này được công bố trên trang công bố thông tin của công ty tại địa chỉ info.mgroup.vn vào ngày 25/04/2025

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 hợp nhất quý 1/2025;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo hợp nhất quý 1/2025.

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: 09/2025/CV-MGROUP
V/v: giải trình biến động kinh doanh
báo cáo Hợp nhất quý 1/ 2025

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



TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 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 quý 1/2025 so với báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2024 (lỗ):

STT	Chỉ tiêu	Quý 1/2025	Quý 1/2024	Chênh lệch	Tỷ lệ
01	Doanh Thu	-	148.417.503	-148.417.503	-100,00%
02	Lợi nhuận gộp	-	148.417.503	-148.417.503	-100,00%
03	Chi phí QLDN	3.546.539.662	3.808.369.147	-261.829.485	-73,82%
04	Chi phí khác	2.294.250	7.044.300	-4.750.050	-207,04%
05	Thu nhập khác	1.872.288.375	-	1.872.288.375	100,00%
06	Lợi nhuận sau thuế	-1.675.723.551	-3.665.830.200	1.990.106.649	-118,76%

Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2025 lỗ (1.675.723.551) đồng là do quý 1/2025 không có doanh thu trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp 3.546.539.662 đồng.

Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo hợp nhất quý 1 năm 2025 chênh lệch so với báo cáo hợp nhất quý 1 năm 2024 là 1.990.106.649 đồng tương ứng giảm lỗ 118,76% khoản chênh lệch này chủ yếu là do công ty đã thu hồi được các khoản tiền ký quỹ các dự án.

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 quý 1 năm 2025.

Trân trọng!

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Tổng Giám Đốc

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu: VT./.



Mai Nam Chương

STT	Chi tiêu	Chi phí khác	Chi phí khác	Chi phí khác	Chi phí khác
01	Doanh thu	2.346.739.682	3.808.368.147	561.829.482	-73.824
02	Lợi nhuận gộp				
03	Chi phí khác	2.346.739.682	3.808.368.147	561.829.482	-73.824
04	Chi phí khác	2.346.739.682	3.808.368.147	561.829.482	-73.824
05	Thu nhập khác	1.872.288.375			1.872.288.375
06	Lợi nhuận sau thuế	-1.675.723.551	-3.662.820.300	1.990.106.649	-1.18.704

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU
P VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG

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

2267
ÔNG
CỔ PH
TẬP ĐC
MGRO
I - T.P.H

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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2025.

KHÁI QUÁT

Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland Việt Nam. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 13/04/2023 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 hành vi khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 04 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 tháng 03 năm 2025 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kỳ kế toán 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 25 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		62,872,082,240	63,752,040,010
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	2,102,654,413	2,875,238,795
1. Tiền	111		2,102,654,413	2,875,238,795
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		46,402,963,224	46,576,672,771
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	5,908,607,540	5,908,607,540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	34,489,840,290	35,001,641,280
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	13,985,108,431	13,647,016,988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(7,980,593,037)	(7,980,593,037)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	11,797,207,820	11,797,207,820
1. Hàng tồn kho	141		11,797,207,820	11,797,207,820
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,569,256,783	2,502,920,624
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	58,189,619	1,702,424
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,397,862,918	2,388,013,954
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		117,133,638,533	119,998,609,276
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3,649,366,000	3,649,016,000
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	4,710,350,000	4,710,000,000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1,060,984,000)	(1,060,984,000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
II. Tài sản cố định	220		711,111,111	748,828,504
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	711,111,111	748,828,504
- Nguyên giá	222		1,207,716,000	1,207,716,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(496,604,889)	(458,887,496)
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	49,623,353,272
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.09	49,623,353,272	49,623,353,272
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		63,149,808,150	65,977,411,500
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		63,149,808,150	65,977,411,500
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		180,005,720,773	183,750,649,286

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

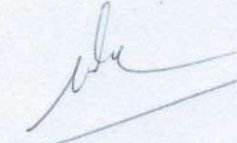
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	45,747	45,658
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		15,892,963,029	17,962,167,990
I. Nợ ngắn hạn	310		8,452,963,029	10,522,167,990
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	1,565,522,904	3,707,477,629
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2,430,204,770	2,430,204,770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	13,303,797	13,303,797
4. Phải trả người lao động	314		781,496,558	793,996,558
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
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.13	3,662,435,000	3,577,185,236
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.13	7,440,000,000	7,440,000,000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		164,112,757,744	165,788,481,296
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	164,112,757,744	165,788,481,296
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(57,394,884,479)	(55,798,049,992)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(55,798,049,992)	(38,750,100,125)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1,596,834,487)	(17,047,949,867)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21,507,642,223	21,586,531,288
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		180,005,720,773	183,750,649,286

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 25 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 1/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2025	Quý 1/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	-	148,417,503
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	-	148,417,503
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	148,417,503
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	821,986	1,165,744
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	3,546,539,662	3,808,369,147
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3,545,717,676)	(3,658,785,900)
12. Thu nhập khác	31	VI.09	1,872,288,375	-
13. Chi phí khác	32	VI.10	2,294,250	7,044,300
14. Lợi nhuận khác	40		1,869,994,125	(7,044,300)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1,675,723,551)	(3,665,830,200)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1,675,723,551)	(3,665,830,200)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(1,596,834,487)	(3,577,716,092)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(78,889,064)	(88,114,108)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(80)	(179)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(80)	(179)

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 25 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(1,675,723,551)	(3,665,830,200)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	37,717,392	53,888,517
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- 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	(821,986)	(1,165,744)
- Chi phí đi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(1,638,828,145)	(3,613,107,427)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	163,510,583	288,966,127
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(2,069,204,961)	(3,134,859,975)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2,771,116,155	2,837,272,751
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(773,406,368)	(3,621,728,524)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
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	821,986	1,165,744
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	821,986	1,165,744

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 1/2025

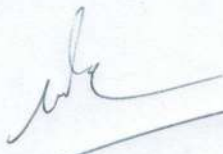
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 1/2025	Quý 1/2024
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	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(772,584,382)	(3,620,562,780)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	2,875,238,795	7,999,547,746
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	2,102,654,413	4,378,984,966

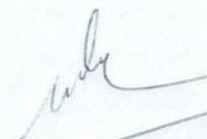
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Yến Anh



Nguyễn Thị Yến Anh



Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Quý 1 năm 2025****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 Việt Nam. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 13/04/2023 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.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 09 người (số đầu năm là 09 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

- Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 Công ty có các công ty con được hợp nhất như sau:

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

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

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

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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 hợp nhất

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. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi Công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán phải trả nội bộ, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

20. 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.

21. Lãi 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.

22. 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 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.

23. 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

24. Bên liên quan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	108,410,799	376,286,919
Tiền gửi ngân hàng	1,994,243,614	2,498,951,876
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	2,102,654,413	2,875,238,795
2. Phải thu của khách hàng	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5,908,607,540	5,908,607,540
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	3,678,882,566
Công ty cổ phần Bất Động Sản BHS	338,319,647	361,763,084
Công ty TNHH Hòa Bình	418,461,955	418,461,955
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	1,472,943,372	1,449,499,935
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	5,908,607,540	5,908,607,540
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	34,489,840,290	35,001,641,280
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34,198,718,510	34,718,637,500
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	291,121,780	283,003,780
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	34,489,840,290	35,001,641,280
Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia		
	34,198,718,510	34,718,637,500
4. Các khoản phải thu khác	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	13,985,108,431	13,647,016,988
Tạm ứng	5,050,108,431	4,892,016,988
Ký cược, ký quỹ	4,605,000,000	4,625,000,000
Tiền cọc dự án	3,530,000,000	3,530,000,000
Phải thu khác	800,000,000	600,000,000
b) Phải thu dài hạn khác	4,710,350,000	4,710,000,000
Ký cược, ký quỹ	4,710,350,000	4,710,000,000
Cộng	18,695,458,431	18,357,016,988

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Nợ xấu

	31/03/2025			01/01/2025			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	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	(500,000,000)	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	-	(3,678,882,566)	3,678,882,566	-	(3,678,882,566)	
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	1,000,000,000	-	(1,000,000,000)	1,000,000,000	-	(1,000,000,000)	
Công ty Cổ phần Khách sạn bến du thuyền	2,205,223,473	-	(2,205,223,473)	2,205,223,473	-	(2,205,223,473)	
Các khách hàng khác	2,618,659,398	961,188,400	(1,657,470,998)	2,618,659,398	961,188,400	(1,657,470,998)	
Cộng	10,502,765,437	1,461,188,400	(9,041,577,037)	10,502,765,437	1,461,188,400	(9,041,577,037)	

6. Hàng tồn kho

	31/03/2025			01/01/2025			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng		
Hàng hóa bất động sản đầu tư	11,797,207,820	-		11,797,207,820	-		
Cộng	11,797,207,820	-		11,797,207,820	-		

7. Chi phí trả trước

	31/03/2025			01/01/2025			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng		
a) Chi phí trả trước ngắn hạn							
Chi phí và công cụ dụng cụ chờ phân bổ	58,189,619	-		58,189,619	-		
Cộng	58,189,619	-		58,189,619	-		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025

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	1,207,716,000	1,207,716,000
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	1,207,716,000	1,207,716,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	458,887,496	458,887,496
Số tăng trong năm	37,717,392	37,717,392
- Khấu hao trong năm	37,717,392	37,717,392
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	496,604,889	496,604,889
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	748,828,504	748,828,504
Tại ngày cuối năm	711,111,111	711,111,111

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

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

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

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	49,623,353,272	49,623,353,272
Cộng	49,623,353,272	49,623,353,272
(*) Bao gồm:	31/03/2025	01/01/2025
- Dự án "Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa"	49,623,353,272	49,623,353,272

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND			
31/03/2025		01/01/2025	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1,565,522,904	1,565,522,904	3,707,477,629	3,707,477,629
754,008,708	754,008,708	754,008,708	754,008,708
270,655,717	270,655,717	270,655,717	270,655,717
150,000,000	150,000,000	400,000,000	400,000,000
390,858,479	390,858,479	519,918,990	519,918,990
		1,762,894,214	1,762,894,214

- a) Phải trả người bán ngắn hạn
- Công ty cổ phần Bất động sản Vương Phát
- Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như
- Ông Nguyễn Minh Việt
- Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia
- Các khách hàng khác

b) Phải trả người bán dài hạn

1,565,522,904	1,565,522,904	3,707,477,629	3,707,477,629
---------------	---------------	---------------	---------------

Cộng

Phải trả người bán là các bên liên quan
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia

519,918,990	519,918,990	519,918,990	519,918,990
-------------	-------------	-------------	-------------

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

31/03/2025		01/01/2025	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
2,011,079,593	2,011,079,593	2,011,079,593	2,011,079,593
419,125,177	419,125,177	419,125,177	419,125,177
2,430,204,770	2,430,204,770	2,430,204,770	2,430,204,770

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng

Các khách hàng khác

Cộng

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND			
01/01/2025		31/03/2025	
Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
113,204,246	-	113,204,246	-
13,303,797	13,303,797	1,687,668	1,687,668
-	-	13,294,250	13,294,250
113,204,246	13,303,797	14,981,918	14,981,918
113,204,246	13,303,797	113,204,246	13,303,797

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập cá nhân

Các loại thuế khác

Cộng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. Các khoản phải trả khác

a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Bảo hiểm thất nghiệp
Nhận ký cược, ký quỹ
Tiền cọc các căn hộ
Phải trả khác

b) Các khoản phải trả dài khác

Nhận ký cược, ký quỹ

Cộng

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
	3,662,435,000	3,577,185,236
	720,000	-
	500,000,000	500,000,000
	500,000,000	500,000,000
	2,661,715,000	2,577,185,236
	7,440,000,000	7,440,000,000
	7,440,000,000	7,440,000,000
	11,102,435,000	11,017,185,236

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. 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 (01/01/2024)	200,000,000,000	(38,750,100,125)	22,170,306,833	183,420,206,708
- Giảm trong năm trước			(583,775,545)	(583,775,545)
- Lợi nhuận trong năm trước		(17,047,949,866)		(17,047,949,866)
Số dư cuối năm trước (31/12/2024)	200,000,000,000	(55,798,049,992)	21,586,531,288	165,788,481,296
Số dư đầu năm nay (01/01/2025)	200,000,000,000	(55,798,049,992)	21,586,531,288	165,788,481,296
- Giảm trong Quý 1/2025			(78,889,065)	
- Lỗ trong quý 1/2025		(1,596,834,487)		(1,596,834,487)
Số dư cuối kỳ này (31/03/2025)	200,000,000,000	(57,394,884,479)	21,507,642,223	164,112,757,744

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2025 VND	%	01/01/2025 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%

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

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	200,000,000,000	200,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	200,000,000,000	200,000,000,000

d. Cổ phiếu

	31/03/2025 cổ phiếu	01/01/2025 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.

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	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	148,417,503
Cộng	-	148,417,503
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
- Giảm giá dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Cộng	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	148,417,503
Cộng	-	148,417,503
4. Giá vốn hàng bán	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Cộng	-	-
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
- Lãi tiền gửi	821,986	1,165,744
Cộng	821,986	1,165,744
6. Chi phí tài chính	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
- Lãi tiền vay	-	-
Cộng	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí khác bằng tiền	-	-
Cộng	-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	340,137,168	372,117,168
- Chi phí vật liệu quản lý	1,728,620	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	33,333,333	3,347,401
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	10,133,628	53,888,517
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	3,015,000	27,295,000
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	63,301,040	225,691,785
- Chi phí khác bằng tiền (*)	3,094,890,873	3,126,029,276
Cộng	3,546,539,662	3,808,369,147
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	2,827,603,350	2,827,603,350
9. Thu nhập khác	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
- Thu nhập khác	1,872,288,375	-
Cộng	1,872,288,375	-
10. Chi phí khác	Quý 1/2025	Quý 1/2024
	VND	VND
- Tiền cọc không được hoàn	2,294,250	-
- Chi phí khác	-	7,044,300
Cộng	2,294,250	7,044,300

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	<u>Quý 1/2025</u> VND	<u>Quý 1/2024</u> VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
12. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	<u>Quý 1/2025</u> VND	<u>Quý 1/2024</u> VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1,596,834,487)	(3,577,716,092)
- 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	(1,596,834,487)	(3,577,716,092)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20,000,000	20,000,000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(80)	(179)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(80)	(179)

Công ty không có CP phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc ngày 31/03/2025.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Quý 1/2025</u> VND	<u>Quý 1/2024</u> VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	256,542,901
- Chi phí nhân công	340,137,168	155,822,019
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	10,133,628	16,988,166
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	63,301,040	26,506,926
- Chi phí khác bằng tiền	3,132,967,826	3,128,118,350
Cộng	<u><u>3,546,539,662</u></u>	<u><u>3,808,369,147</u></u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Mai Đức Long	Tổng Giám đốc Mland Miền Bắc	Tạm ứng Hoàn ứng	200,000,000 50,850,000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Bên liên quan	Tạm ứng Hoàn ứng	18,165,000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho đến ngày 31/03/2025, ngoài các khoản trả trước và phải trả người bán (Thuyết minh V.3 và V.10) các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	44,513,988
Mai Đức Long	Tổng Giám đốc Mland Miền Bắc	Tạm ứng	3,801,058,000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Bên liên quan	Tạm ứng	1,177,430,000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Tiền cọc	300,000,000

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

Trong kỳ, chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

		Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT		41,280,000
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	37,500,000	37,500,000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	-	-
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Cao Thị Giang	Thành viên BKS	-	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	12,779,997	12,779,997
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	-	-
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	47,118,000	47,118,000
Cộng		97,397,997	138,677,997

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Tài sản tài chính	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị sổ sách			
	31/03/2025	01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2,102,654,413	-	2,875,238,795	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6,708,607,540	(9,041,577,037)	19,555,624,528	(7,980,593,037)
Cộng	8,811,261,953	(9,041,577,037)	22,430,863,323	(7,980,593,037)
Nợ phải trả tài chính	31/03/2025		01/01/2025	
Các khoản vay	-	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	5,227,957,904	-	7,284,662,865	-
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	5,227,957,904	-	7,284,662,865	-

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

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2024 và vào ngày 31/03/2025. Tại thời điểm 31/03/2025, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	5,227,957,904	-	5,227,957,904
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	1,565,522,904	-	1,565,522,904
Phải trả khác	3,662,435,000	-	3,662,435,000
Chi phí phải trả	-	-	-
Số đầu năm	7,284,662,865	-	7,284,662,865
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	3,707,477,629	-	3,707,477,629
Phải trả khác	3,577,185,236	-	3,577,185,236
Chi phí phải trả	-	-	-

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

7. Rủi ro thị trường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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.

8. 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.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc ngày 31/03/2025, 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.

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

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

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 25 tháng 04 năm 2024



No. 12/2025/CBTT-MGROUP

Ho Chi Minh City, April 25th, 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 consolidated financial statements (FS) for the 1st quarter of 2025 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:
 - Consolidated Financial Statement Quarter 1/2025 of MGROUP Corporation:
 - ☐ Separate financial statements (Listed organization does not have subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
 - ☒ Consolidated financial statements (Listed organization has subsidiaries);
 - ☐ General financial statements (Listed organization 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 for 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 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

3. This information is published on the company information disclosure website at info.mgroup.vn on April 25th, 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:

- Consolidated financial statements for the 1st quarter of 2025;
- Explanation of business fluctuations in the consolidated report for the 1st quarter of 2025.

REPRESENTATIVE OF THE ORGANIZATION

Legal Representative/ Authorized person to disclose information

(Signed, state full name, position, seal)



MAI NAM CHUONG

**MGROUP
GROUP CORPORATION**



No. 09/2025/CV-MGROUP
Ref: explanation of business changes
in the consolidated report for the 1st
quarter of 2025

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness



Ho Chi Minh City, April 25, 2025

Dear: - State Securities Commission of Vietnam;
 - Hanoi Stock Exchange.

MGROUP Group 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 dated November 16, 2020 guiding information disclosure on the stock market.

We would like to explain the business fluctuations on the consolidated financial statements for the first quarter of 2025 compared to the consolidated financial statements for the first quarter of 2024 (loss):

No	Targets	Q1/2025	Q1/2024	Difference	Proportion
01	Revenue	-	148.417.503	-148.417.503	-100,00%
02	Gross Profit	-	148.417.503	-148.417.503	-100,00%
03	Business management costs	3.546.539.662	3.808.369.147	-261.829.485	-73,82%
04	Other expenses	2.294.250	7.044.300	-4.750.050	-207,04%

05	Other income	1.872.288.375	-	1.872.288.375	100,00%
06	Profit after tax	-1.675.723.551	-3.665.830.200	1.990.106.649	-118,76%

Profit after tax on the consolidated financial statements in the 1st quarter of 2025 loss (1,675,723,551) is due to no revenue in the 1st quarter of 2025, while business management expenses are 3,546,539,662 VND.

Profit after tax on the consolidated report for the first quarter of 2025 is VND 1,990,106,649, equivalent to a loss of 118.76%, this difference is mainly due to the company recovering deposits for projects.

Above are the explanations of MGROUP Group Corporation on business fluctuations on the consolidated financial statements for the 1st quarter of 2025.

Best Regards!

MGROUP GROUP CORPORATION

LEGAL REPRESENTATIVE

General Director

Recipients:

- As above;
- Archive office.



Mai Nam Chuong

MGROUP GROUP CORPORATION
Consolidated Financial Statements
for the Quarter 1st 2025



MGROUP GROUP CORPORATION

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

CONTENTS

	PAGES
REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTOR	02 - 03
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance Sheet	04 - 06
Consolidated Income Statement	07
Consolidated Cash Flow Statement	08 - 09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 30

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

The Board of General Directors MGROUP GROUP CORPORATION (the “company”) presents its report and the Company’s consolidated financial statements at 31 March 2025.

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.)

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.

The Board of General Directors of the company have approved the Consolidated Financial Statements attached as Pages 04 to 30 and confirm that the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 March 2025 prepared by us, give a true and fair view of the financial position as at 31 March 2025, its operation results and Cash Flows at 31 March 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, April 25th, 2025

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**

As at 31 March, 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	31/03/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		62,872,082,240	63,752,040,010
I. Cash and cash equivalents	110	V.01	2,102,654,413	2,875,238,795
1. Cash	111		2,102,654,413	2,875,238,795
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		46,402,963,224	46,576,672,771
1. Short-term receivables from customers	131	V.02	5,908,607,540	5,908,607,540
2. Prepayments to sellers in short-term	132	V.03	34,489,840,290	35,001,641,280
3. Short-term internal receivables	133		-	-
4. Receivable according to construction contract prog	134		-	-
5. Short-term loan receivable	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.04	13,985,108,431	13,647,016,988
7. Provisions for short-term bad debts	137	V.05	(7,980,593,037)	(7,980,593,037)
IV. Inventory	140	V.06	11,797,207,820	11,797,207,820
1. Inventory	141		11,797,207,820	11,797,207,820
2. Provision for devaluation of inventory	149		-	-
V. Other current assets	150		2,569,256,783	2,502,920,624
1. Short-term prepaid expenses	151	V.07	58,189,619	1,702,424
2. VAT deductibles	152		2,397,862,918	2,388,013,954
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		117,133,638,533	119,998,609,276
I. Long-term receivables	210		3,649,366,000	3,649,016,000
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	4,710,350,000	4,710,000,000
6. Provision for doubtful long-term receivables	219		(1,060,984,000)	(1,060,984,000)

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	31/03/2025	01/01/2025
II. Fixed assets	220		711,111,111	748,828,504
1. Tangible fixed assets	221	V.08	711,111,111	748,828,504
- Cost	222		1,207,716,000	1,207,716,000
- Accumulated depreciation	223		(496,604,889)	(458,887,496)
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	49,623,353,272
1. Expenses for unfinished production and business	241	V.09	49,623,353,272	49,623,353,272
2. Construction in progress	242		-	-
V. Long-term investments	250		-	-
VI. Other long-term assets	260		63,149,808,150	65,977,411,500
1. Long-term prepaid expenses	261	V.07	-	-
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Other long-term assets	268		-	-
4. Commercial advantage	269		63,149,808,150	65,977,411,500
TOTAL ASSETS	270		180,005,720,773	183,750,649,286

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	31/03/2025	01/01/2025
A. LIABILITIES	300		15,892,963,029	17,962,167,990
I. Current liabilities	310		8,452,963,029	10,522,167,990
1. Short-term supplier payables	311	V.10	1,565,522,904	3,707,477,629
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	13,303,797
4. Payables to employees	314		781,496,558	793,996,558
5. Short-term accrued expenses	315	V.13	-	-
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	3,662,435,000	3,577,185,236
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		164,112,757,744	165,788,481,296
I. Equity	410	V.15	164,112,757,744	165,788,481,296
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		(57,394,884,479)	(55,798,049,992)
- Retained earnings accumulated by the end of the period	421a		(55,798,049,992)	(38,750,100,125)
- Retained earnings of current period	421b		(1,596,834,487)	(17,047,949,867)
6. Non-controlling interest	429		21,507,642,223	21,586,531,288
II. Funding source	430		-	-
TOTAL RESOURCE	440		180,005,720,773	183,750,649,286

Prepared by

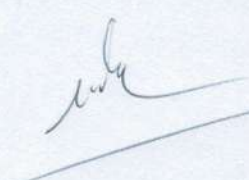
Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Yen Anh

 Ho Chi Minh City, April 25th, 2025



Nguyen Thi Yen Anh



Mai Nam Chuong

MGROUP GROUP CORPORATION

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

As at 31 March, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.01	-	148,417,503
2. Deductible items	02		-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.02	-	148,417,503
4. Cost of goods sold	11	VI.03	-	-
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		-	148,417,503
6. Revenue from financial activities	21	VI.04	821,986	1,165,744
7. Financial expenses	22	VI.05	-	-
<i>In which: Interest payable</i>	23		-	-
8. Profit or loss in associated companies, joint ventures	24		-	-
9. Selling expenses	25	VI.06	-	-
10. Administrative expenses	26	VI.07	3,546,539,662	3,808,369,147
11. Net profit from operating activities	30		(3,545,717,676)	(3,658,785,900)
12. Other income	31	VI.08	1,872,288,375	-
13. Other expense	32	VI.09	2,294,250	7,044,300
14. Other profit	40		1,869,994,125	(7,044,300)
15. Total profit before tax	50		(1,675,723,551)	(3,665,830,200)
16. Current business income tax expenses	51		-	-
17. Deferred business income tax expenses	52		-	-
18. Profit after tax	60		(1,675,723,551)	(3,665,830,200)
18.1 Profit after tax of parent company	61		(1,596,834,487)	(3,577,716,092)
18.2 Profit after tax of non-controlling shareholders	62		(78,889,064)	(88,114,108)
19. Earnings per share	70	VI.10	(80)	(179)
20. Diminished earnings per share	71	VI.10	(80)	(179)

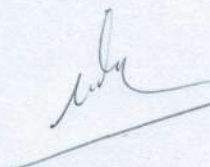
Prepared by

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Yen Anh
Ho Chi Minh City, April 25th, 2025



Nguyen Thi Yen Anh



Mai Nam Chuong

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

(Under indirect method)

As at 31 March, 2025

Unit: VND

Item	Code	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	01	(1,675,723,551)	(3,665,830,200)
2. Adjustments for			
- Depreciation	02	37,717,392	53,888,517
- Provisions	03	-	-
- Unrealized exchange rate difference gains and losses	04	-	-
- Gains/losses from investing activities	05	(821,986)	(1,165,744)
- Borrowing costs	06	-	-
- Other adjustments	07	-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08	(1,638,828,145)	(3,613,107,427)
- Increase/Decrease in receivables	09	163,510,583	288,966,127
- Increase/Decrease in inventory	10	-	-
- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)	11	(2,069,204,961)	(3,134,859,975)
- Increase/Decrease in prepaid expenses	12	2,771,116,155	2,837,272,751
- Increase, decrease trading securities	13	-	-
- Interest paid	14	-	-
- Enterprise income tax paid	15	-	-
- Other income from operating activities	16	-	-
- Other operating expenses	17	-	-
Net cash flows from operating activities	20	(773,406,368)	(3,621,728,524)
II. Cash flow from investing activities			
1. Money spent on purchasing and constructing fixed assets and other long-term assets	21	-	-
2. Proceeds from liquidation, sale of fixed assets and other long-term assets	22	-	-
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	821,986	1,165,744
Net cash flows from investing activities	30	821,986	1,165,744

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

Unit: VND

Item	Code	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
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	-	-
5. Lease payment	35	-	-
6. Dividends, profits paid to owners	36	-	-
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40	-	-
<i>Net cash flows within the year</i>	50	(772.584.382)	(3.620.562.780)
 Cash and cash equivalents at the beginning of year	60	2.875.238.795	7.999.547.746
Impact of foreign exchange fluctuation	61	-	-
Cash and cash equivalents at the end of year	70	2.102.654.413	4.378.984.966

Prepared by

Chief Accountant

General Director





Nguyen Thi Yen Anh

Nguyen Thi Yen Anh

Mai Nam Chuong

Ho Chi Minh City, April 25th, 2025

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
Quater 1st 2025

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 March 2025: 08 people (at the beginning of the year was 09 people).

As of 31 March 2025, 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.

MGROUP GROUP CORPORATION

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

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

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.)**

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-subsidary 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.

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.)

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	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	108,410,799	376,286,919
Cash at bank without maturity	1,994,243,614	2,498,951,876
Total	2,102,654,413	2,875,238,795
2. Receivables from customers	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Golden Hill Investment Corporation	3,678,882,566	3,678,882,566
BHS Property Joint Stock Company	338,319,647	361,763,084
Hoa Binh Company Limited	418,461,955	418,461,955
Others	1,472,943,372	1,449,499,935
	5,908,607,540	5,908,607,540
b) Long-term	-	-
c) Accounts receivable from related parties: none		
3. Prepayments to sellers	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Kien Gia Construction Consultant Corporation	34,718,637,500	34,718,637,500
Others	283,003,780	283,003,780
Total	35,001,641,280	35,001,641,280
b) Long-term	-	-
c) Advance payments to related parties: Details are presented in note VII.2		
4. Other receivables	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Advance	5,050,108,431	4,892,016,988
Deposits, mortgages	4,605,000,000	4,625,000,000
Project deposit	3,530,000,000	3,530,000,000
Others	800,000,000	600,000,000
Total	13,985,108,431	13,647,016,988
b) Long-term		
Deposits, mortgages	4,710,350,000	4,710,000,000
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

	31/03/2025		01/01/2025		<i>Unit: VND</i>
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value	
Architects & Construction Service Corporation	1,000,000,000	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)
MARINA HOTEL J.S.C	2,205,223,473	-	2,205,223,473	-	(1,000,000,000)
Filhomes Real Estate Development And Investment Joint Stock Company	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-	(2,205,223,473)
Others	2,618,659,398	961,188,400	(1,657,470,998)	961,188,400	(1,657,470,998)
Total	10,502,765,437	1,461,188,400	(9,041,577,037)	1,461,188,400	(9,041,577,037)

6. Inventory

	31/03/2025		01/01/2025		<i>Unit: VND</i>
	Original cost	Provision	Original cost	Provision	
Investment real estate goods	11,797,207,820	-	11,797,207,820	-	-
Total	11,797,207,820	-	11,797,207,820	-	-

7. Prepaid expenses

	31/03/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Cost and tools awaiting allocation	58,189,619		1,702,424	
Total	58,189,619		1,702,424	
b) Long-term				
	-		-	

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.)
8. Increase, decrease in tangible fixed assets

	<i>Unit: VND</i>	
	Transportation facilities	Total
<i>Cost of tangible fixed assets</i>		
Beginning balance	1,207,716,000	1,207,716,000
Increase	-	-
Include:		
- Purchase of new assets	-	-
Decrease	-	-
Include:		
- Liquidating, disposing	885,608,454	885,608,454
Closing balance	<u>1,207,716,000</u>	<u>1,207,716,000</u>
<i>Accumulated depreciation</i>		
Beginning balance	458,887,496	458,887,496
Increase	37,717,392	37,717,392
- Depreciation within year	37,717,392	37,717,392
Decrease	-	-
Include:		
- Liquidating, disposing	-	-
Closing balance	<u>496,604,889</u>	<u>496,604,889</u>
<i>Net book value</i>		
Opening balance	748,828,504	748,828,504
Closing balance	<u>711,111,111</u>	<u>711,111,111</u>

9. Unfinished long-term assets

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Expenses for unfinished production and business (*)	49,623,353,272	49,623,353,272
Total	<u>49,623,353,272</u>	<u>49,623,353,272</u>
(*) Include:	31/03/2025	01/01/2025
- Project "New urban area along the branch connecting Gia Nghia urban bypass".	-	-
- 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

	31/03/2025		01/01/2025		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	-	-	-	-	
Realplus Joint Stock Company	-	-	-	-	
Mr Nguyen Minh Viet	150,000,000	150,000,000	400,000,000	400,000,000	
Kien Gia Construction Consultant Corporation	-	-	519,918,990	519,918,990	
Others	390,858,479	390,858,479	1,762,894,214	1,762,894,214	
Total	1,565,522,904	1,565,522,904	3,707,477,629	3,707,477,629	
b) Long-term					
	-	-	-	-	

Supplier payables to related parties:

Kien Gia Construction Consultant Corporation

519,918,990
519,918,990

11. Short-term advance from customers

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	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

	01/01/2025		Payable in the year	Paid during the year	31/03/2025		Unit: VND
	Receivable tax	Compulsory tax			Receivable tax	Compulsory tax	
Value added tax			-	-			
Business income tax	113,204,246	-	-	-	113,204,246	-	
Personal income tax	-	13,303,797	1,687,668	1,687,668	-	-	
Other tax	-	-	13,294,250	13,294,250	-	-	
Total	113,204,246	13,303,797	14,981,918	14,981,918	113,204,246	13,303,797	

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.)

13. Accrued expenses

Others

Total

14. Other payables

a) Short-term

Unemployment insurance

Deposits, mortgages

Deposit for apartments

Others

Total

b) Long-term

Deposits, mortgages

Total

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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Others	-	-
Total	-	-
	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Unemployment insurance	720,000	-
Deposits, mortgages	500,000,000	500,000,000
Deposit for apartments	500,000,000	500,000,000
Others	2,661,715,000	2,577,185,236
Total	3,662,435,000	3,577,185,236
b) Long-term		
Deposits, mortgages	7,440,000,000	7,440,000,000
Total	7,440,000,000	7,440,000,000

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 (01/01/2024)				
- Increase in previous year	200,000,000,000	(38,750,100,125)	22,170,306,833	183,420,206,708
- Loss in previous year		(17,047,949,866)	(583,775,545)	(583,775,545)
				(17,047,949,866)
Ending Balance of the previous year (31/12/2024)	200,000,000,000	(55,798,049,992)	21,586,531,288	165,788,481,296
Opening Balance of the current year (01/01/2025)	200,000,000,000	(55,798,049,992)	21,586,531,288	165,788,481,296
- Decrease at Quarter 1 2025			(78,889,065)	
- Loss at Quarter 1 2025		(1,596,834,487)		(1,596,834,487)
Ending balance of the current year	200,000,000,000	(57,394,884,479)	21,507,642,223	164,112,757,744

b. Details of owner's invested capital

	31/03/2025 VND	%	01/01/2025 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*

	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 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

	31/03/2025 Share	01/01/2025 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	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 VND
- Revenue from providing real estate brokerage services	-	148,417,503
Total	-	148,417,503
2. Net revenue from sale of goods and rendering of services	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 VND
- Net revenue from providing real estate brokerage services	-	148,417,503
Total	-	148,417,503
3. Costs of goods sold	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 VND
- Cost of real estate brokerage services	-	-
Total	-	-
4. Financial income	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 VND
- Interest on deposits	821,986	1,165,744
Total	821,986	1,165,744
5. Financial expenses	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 VND
- Loan interest	-	-
Total	-	-
6. Selling expenses	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 VND
- Labour cost	-	-
- Other expenses in cash	-	-
Total	-	-

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	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
	VND	VND
- Labour cost	340,137,168	372,117,168
- Tool & equipment cost	1,728,620	-
- Depreciation expenses	33,333,333	3,347,401
- Tax, fee and charge costs	10,133,628	53,888,517
- Provisions expenses	3,015,000	27,295,000
- Expenses from external services	63,301,040	225,691,785
- Other expenses in cash (*)	3,094,890,873	3,126,029,276
	-	-
Total	3,546,539,662	3,808,369,147
(*) In which: the value of commercial advantage is:	2,827,603,350	2,827,603,350
8 Other income	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
	VND	VND
- Revenue from liquidation of fixed assets	-	-
- Other income	1,872,288,375	-
	-	-
Total	1,872,288,375	-
9. Other expenses	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
	VND	VND
- Fine amount	-	-
- Penalty for breach of contract	-	-
- Expenses from asset liquidation	-	-
- Deposit is non-refundable	2,294,250	-
- Cost of funding survey and planning adjustment (see note V.09)	-	-
	-	-
- Others	-	7,044,300
Total	2,294,250	7,044,300
10. Earnings per share	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
	VND	VND
- Accounting profit after corporate income tax	(1,596,834,487)	(3,577,716,092)
- 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	(1,596,834,487)	(3,577,716,092)
- Average outstanding common shares during the year	20,000,000	20,000,000
- Basic Earnings (Loss) Per Share	(80)	(179)
- Declining earnings (loss) per share	(80)	(179)

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	Quarter 1 2025 VND	Quarter 1 2024 VND
- Cost of raw materials	-	256,542,901
- Labour cost	340,137,168	155,822,019
- Depreciation expenses	10,133,628	16,988,166
- Provisions expenses	-	224,390,785
- Expenses from external services	63,301,040	26,506,926
- Other expenses in cash	3,132,967,826	3,128,118,350
Total	3,546,539,662	3,808,369,147

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)
MLAND MIEN NAM CORPORATION	Brokerage commission	300,000,000
Mr Mai Duc Long	Advance	200,000,000
	Advance withdrawal	50,850,000
Ms Nguyen Thi Hoai Thu	Advance	-
	Advance withdrawal	18,165,000

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		01/01/2025
Advance (Note V.4)	-	5,023,001,988
Mr Mai Duc Hung	-	-
Mr Mai Duc Hoan		44,513,988
Mr Le Tu		-
Mr Mai Duc Long		3,801,058,000
Ms Nguyen Thi Hoai Thu		1,177,430,000

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

		Quarter 1 2025	Quarter 1 2024
		VND	VND
Board of Directors' income			
Mr Mai Duc Hung	Chairman	-	41,280,000
Mr Mai Duc Hoan	Member	37,500,000	37,500,000
Mr Nguyen Quoc Hoan	Member	-	-
Board of Controllers' income			
Ms Cao Thi Giang	Leader	-	-
Board of General Directors' Income			
Mr Mai Nam Chuong	Board Member - General Director	12,779,997	12,779,997
Mr Le Tu	Board Member - Deputy General D	-	-
Income of other key management members			
Nguyen Thi Yen Anh	Chief Accountant	47,118,000	47,118,000
Total		97,397,997	138,677,997

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

Financial assets

Unit: VND

	Book value		Provision	01/01/2025
	31/03/2025	01/01/2025		
Cash and cash equivalent	2,102,654,413	2,875,238,795	-	-
Trade receivables and other receivables	6,708,607,540	19,555,624,528	(9,041,577,037)	(7,980,593,037)
Total	8,811,261,953	22,430,863,323	(9,041,577,037)	(7,980,593,037)
Financial liabilities		31/03/2025		01/01/2025
Loans				
Trade and other payables		5,227,957,904	-	7,284,662,865
Accrued expenses		-	-	-
Total		5,227,957,904		7,284,662,865

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.hấp.

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	5,227,957,904	-	5,227,957,904
Loans	-	-	-
Payable to suppliers	1,565,522,904	-	1,565,522,904
Other payables	3,662,435,000	-	3,662,435,000
Accrued expenses	-	-	-
Beginning balance	7,284,662,865	-	7,284,662,865
Loans	-	-	-
Payable to suppliers	3,707,477,629	-	3,707,477,629
Other payables	3,577,185,236	-	3,577,185,236
Accrued expenses	-	-	-

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.

1721
TY
IAN
IAN
UP
CHIT

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.

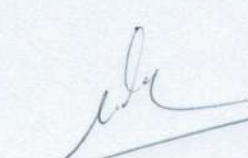
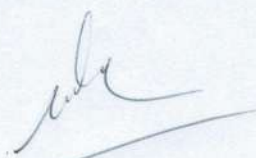
11. Other information

Resolution No. 01/2024/NQ-DHĐCĐ 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

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Yen Anh

Nguyen Thi Yen Anh

Mai Nam Chuong

Ho Chi Minh City, April 25th, 2025