



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 MGROUP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức : Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROUP
 - Mã chứng khoán : MGR
 - Địa chỉ : Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Tân Định, TPHCM
 - Điện thoại liên hệ/Tel : 028.7106.8910 Fax:
 - Email : info@mgroupp.vn Website: www.mgroupp.vn
2. Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2025 của Công ty CP Tập Đoàn MGROUP :

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này được công bố trên trang công bố thông tin của công ty tại địa chỉ info.mgroup.vn vào ngày 20/03/2026.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2025;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng và hợp nhất năm 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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

đã được kiểm toán



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM

MỤC LỤC

NỘI DUNG

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

377
G T
PHÂN
ĐO
iRO
10' H
3052
CÔ
T
KIỂM
N
1-TP

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP sau đây gọi tắt là (“Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025.

KHÁI QUÁT

Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16/9/2025 do Sở Tài chính 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đầu 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 Tân Định, TP.HCM, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30/06/2025
Ông Mai Đức Hoàn	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30/06/2025
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	

Ban kiểm soát

Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban	đến ngày 29/04/2025
Ông Cao Việt Cường	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 05/05/2025
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên	
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên	

Người đại diện theo pháp luật

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

Ông Mai Nam Chương	miễn nhiệm ngày 30/06/2025
Ông Mai Đức Hoàn	bổ nhiệm ngày 30/06/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 32 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Mai Đức Hoàn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Số: 05.06.1.4/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP, được lập ngày 19/03/2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám Đốc



[Handwritten signature]

Cao Thị Hồng Nga

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

Kiểm toán viên

[Handwritten signature]

Nguyễn Hồng Nga

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		42.559.265.281	63.752.040.010
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	1.695.151.186	2.875.238.795
1. Tiền	111		1.695.151.186	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		38.286.736.370	46.576.672.771
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	4.740.763.747	5.908.607.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	35.402.930.000	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	3.104.479.329	13.647.016.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(4.961.436.706)	(7.980.593.037)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	631.280.455	11.797.207.820
1. Hàng tồn kho	141		631.280.455	11.797.207.820
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.946.097.270	2.502.920.624
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	21.892.120	1.702.424
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.811.000.904	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		115.841.535.765	119.998.609.276
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.700.400.000	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	4.700.400.000	4.710.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.000.000.000)	(1.060.984.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220		662.980.011	748.828.504
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	662.980.011	748.828.504
- Nguyên giá	222		741.582.727	1.207.716.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(78.602.716)	(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		56.761.890.990	49.623.353.272
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.09	56.761.890.990	49.623.353.272
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		54.716.264.764	65.977.411.500
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	49.266.664	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		54.666.998.100	65.977.411.500
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		158.400.801.046	183.750.649.286

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		12.741.303.705	17.962.167.990
I. Nợ ngắn hạn	310		5.301.303.705	10.522.167.990
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	2.199.804.828	3.707.477.629
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	395.556.092	2.430.204.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	114.179.101	13.303.797
4. Phải trả người lao động	314		-	793.996.558
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		150.000.000	-
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	2.441.763.684	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		145.659.497.341	165.788.481.297
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	145.659.497.341	165.788.481.297
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(71.223.057.144)	(55.798.049.991)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(55.798.049.991)	(38.750.100.125)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(15.425.007.153)	(17.047.949.866)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.882.554.485	21.586.531.288
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		158.400.801.046	183.750.649.286

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Hoàng Thị Xuân

Hoàng Thị Xuân

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025


Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	9.903.141.434	1.875.818.093
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	9.903.141.434	1.875.818.093
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	7.098.662.982	1.821.272.638
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.804.478.452	54.545.455
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	3.198.632	3.946.566
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	9.231.809.742	
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	404.714.806	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	14.177.569.033	16.780.940.858
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(21.006.416.497)	(16.722.448.837)
12. Thu nhập khác	31	VI.08	5.307.890.376	1.282.343.787
13. Chi phí khác	32	VI.09	747.505.398	2.191.620.361
14. Lợi nhuận khác	40		4.560.384.978	(909.276.574)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(16.446.031.519)	(17.631.725.411)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(16.446.031.519)	(17.631.725.411)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(15.425.007.153)	(17.047.949.866)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.021.024.366)	(583.775.545)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(771)	(852)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(771)	(852)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Xuân

Hoàng Thị Xuân

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(16.446.031.519)	(17.631.725.411)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	137.467.061	185.008.804
- Các khoản dự phòng	03	91.476.000	1.439.645.601
- 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	9.527.666.178	(286.290.353)
- 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	(6.689.422.280)	(16.293.361.359)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.668.943.052)	4.417.308.922
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.972.610.353)	(2.217.789.562)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(4.008.268.343)	(2.101.839.350)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.231.072.805	11.412.880.377
- 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	(5.108.171.223)	(4.782.800.972)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(741.582.727)	(800.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	390.909.091	454.545.455
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	4.275.558.618	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.198.632	3.946.566
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.928.083.614	(341.507.979)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND


Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
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	(1.180.087.609)	(5.124.308.951)
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	1.695.151.186	2.875.238.795

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





 Mai Đức Hoàn

Hoàng Thị Xuân

Hoàng Thị Xuân

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16/9/2025 do Tài chính 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 Tân Định, TP.HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 08 người (số đầu năm là 09 người).

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty cổ phần Nam Hòa	Kinh doanh bất động sản	75.500.000.000	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).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2017/TT-BTC ngày 21/03/2017 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

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

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

9. Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

Tiền lãi

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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

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

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

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

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

17. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

18. Báo cáo bộ phận

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

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

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

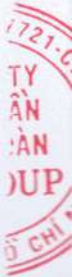
- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

20. Bên liên quan

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

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

1. Tiền	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	66.868.599	376.286.919
Tiền gửi ngân hàng	1.628.282.587	2.498.951.876
Cộng	1.695.151.186	2.875.238.795
2. Phải thu của khách hàng	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	3.678.882.566
Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội	338.319.647	361.763.084
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	723.561.534	1.867.961.890
Cộng	4.740.763.747	5.908.607.540
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34.260.000.000	34.718.637.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.142.930.000	283.003.780
Cộng	35.402.930.000	35.001.641.280
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
c) Trả trước cho người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2		
4. Các khoản phải thu khác	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Phải thu ngắn hạn khác		
Tạm ứng	4.209.329	4.892.016.988
Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000	4.625.000.000
Tiền cọc dự án	2.100.000.000	3.530.000.000
Phải thu khác	270.000	600.000.000
Cộng	3.104.479.329	13.647.016.988
b) Phải thu dài hạn khác		
Ký cược, ký quỹ	4.700.400.000	4.710.000.000
Cộng	4.700.400.000	4.710.000.000
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

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

	Cuối năm				Đầu năm				Đơn vị tính: VND
	Giá trị có thể thu hồi		Dự phòng		Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi		
	Giá gốc		Dự phòng		Giá gốc		Giá gốc	Dự phòng	
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1.000.000.000		(500.000.000)		1.000.000.000		500.000.000		(500.000.000)
Công Ty Cổ Phần Dầu 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 bên du thuyền	-		-		2.205.223.473		500.000.000		(2.205.223.473)
Các khách hàng khác	782.554.140		(782.554.140)		2.618.659.398		161.409.201		(1.657.470.998)
Cộng	6.461.436.706		(5.961.436.706)		10.502.765.437		1.161.409.201		(9.041.577.037)

6. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc		Giá gốc		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng hóa bất động sản đầu tư	631.280.455	-	11.797.207.820	-	-
Cộng	631.280.455	-	11.797.207.820	-	-

7. Chi phí trả trước

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc		Giá gốc		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
a) Chi phí trả trước ngắn hạn					
Chi phí trả trước chờ kết chuyển	685.887	-	1.702.424	-	1.702.424
Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	21.206.233	-	21.892.120	-	1.702.424
Cộng	21.892.120	-	21.892.120	-	1.702.424
b) Chi phí trả trước dài hạn					
Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	49.266.664	-	49.266.664	-	-
Cộng	49.266.664	-	49.266.664	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<i>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</i>		
Số dư đầu năm	1.207.716.000	1.207.716.000
Số tăng trong năm	741.582.727	741.582.727
Bao gồm:		
- Mua sắm mới	741.582.727	741.582.727
Số giảm trong năm	1.207.716.000	1.207.716.000
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	800.000.000	800.000.000
- Giảm khác	407.716.000	407.716.000
Số dư cuối năm	<u>741.582.727</u>	<u>741.582.727</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	458.887.496	458.887.496
Số tăng trong năm	137.467.061	137.467.061
- Khấu hao trong năm	137.467.061	137.467.061
Số giảm trong năm	517.751.841	517.751.841
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	110.035.841	110.035.841
- Giảm khác	407.716.000	407.716.000
Số dư cuối năm	<u>78.602.716</u>	<u>78.602.716</u>
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	<u>748.828.504</u>	<u>748.828.504</u>
Tại ngày cuối năm	<u>662.980.011</u>	<u>662.980.011</u>

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạnCuối năm
VNDĐầu năm
VND

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)

56.761.890.990

49.623.353.272

56.761.890.99049.623.353.272**Cộng**

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

- Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;

- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020

- Địa điểm xây dựng: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Tổng diện tích: 29.922,0 m²

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Phải trả người bán**

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty cổ phần Bất động sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708	754.008.708	754.008.708	
Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như	270.655.717	270.655.717	270.655.717	270.655.717	
Ông Nguyễn Minh Việt	-	-	400.000.000	400.000.000	
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	863.961.490	863.961.490	519.918.990	519.918.990	
Các khách hàng khác	311.178.913	311.178.913	1.762.894.214	1.762.894.214	
Cộng	2.199.804.828	2.199.804.828	3.707.477.629	3.707.477.629	

b) Phải trả người bán dài hạn**c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2****11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
	-	2.011.079.593
	395.556.092	419.125.177
Cộng	395.556.092	2.430.204.770

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

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

	Đầu năm		Số phải nộp trong kỳ	Cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Phải thu	Phải nộp		Phải thu	Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng	-	-	121.188.412	54.003.284		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	-	-	-		
Thuế thu nhập cá nhân	-	13.303.797	211.812.315	60.175.817		
Thuế nhà đất	-	-	7.116.732.662	-		
Các loại thuế khác	-	-	35.099.306	-		
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-		
Cộng	113.204.246	13.303.797	7.484.832.695	113.204.246	114.179.101	

13. Các khoản phải trả khác**a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác**Nhận ký cược, ký quỹ
Tiền cọc các căn hộ
Phải trả khác**Cộng****b) Các khoản phải trả dài hạn khác**

Nhận ký cược, ký quỹ

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

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
	-	500.000.000
	1.600.000.000	500.000.000
	841.763.684	2.577.185.236
Cộng	2.441.763.684	3.577.185.236
	7.440.000.000	7.440.000.000
Cộng	7.440.000.000	7.440.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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	200.000.000.000	(22.118.311.066)	22.485.485.606	200.367.174.541
- Giảm trong năm			(315.178.774)	(315.178.774)
- Lỗ trong năm		(16.631.789.059)		(16.631.789.059)
Số dư cuối năm	200.000.000.000	(38.750.100.125)	21.586.531.288	183.420.206.708
Số dư đầu năm	200.000.000.000	(55.798.049.991)	21.586.531.288	165.788.481.297
- Giảm trong năm			(4.703.976.803)	(4.703.976.803)
- Lỗ trong năm		(15.425.007.153)		(15.425.007.153)
Số dư cuối năm	200.000.000.000	(71.223.057.144)	16.882.554.485	145.659.497.341

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
Công ty TNHH Quỹ đầu tư Mai Đức Hùng	51.533.000.000	25,77%	-	0,00%
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%
Ông Mai Nam Chương	6.000.000.000	3,00%	59.933.000.000	29,97%
Các cổ đông khác	43.067.000.000	21,53%	40.667.000.000	20,33%
Cộng	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	200.000.000.000	200.000.000.000

d. Cổ phiếu

	Cuối năm cổ phiếu	Đầu năm cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	3.133.964.133	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	6.769.177.301	1.875.818.093
Cộng	9.903.141.434	1.875.818.093
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	3.133.964.133	-
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	6.769.177.301	1.875.818.093
Cộng	9.903.141.434	1.875.818.093
3. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn bán BĐS đầu tư	3.932.735.617	-
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	3.165.927.365	1.821.272.638
Cộng	7.098.662.982	1.821.272.638
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi	3.198.632	3.946.566
Cộng	3.198.632	3.946.566
5. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lỗ do thanh lý Công ty con	9.231.809.742	-
Cộng	9.231.809.742	-
6. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân viên	307.668.320	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.755.225	-
- Chi phí khác bằng tiền	85.291.261	-
Cộng	404.714.806	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

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

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.454.948.686	1.494.588.672
- Chi phí đồ dùng văn phòng	75.304.608	9.088.604
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	137.467.061	185.008.804
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	10.199.197	46.537.012
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	91.476.000	1.439.645.601
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	595.130.093	901.191.123
- Chi phí khác bằng tiền (*)	11.813.043.388	12.704.881.042
Cộng	14.177.569.033	16.780.940.858
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	11.310.413.400	11.310.413.400
8. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu từ thanh lý TSCĐ	-	282.343.787
- Xử lý nợ không ai đòi	3.407.288.375	-
- Thu nhập khác	1.900.602.001	1.000.000.000
Cộng	5.307.890.376	1.282.343.787
9. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
- Các khoản nộp phạt	2.294.250	7.764.775
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	90.000.000
- Chi từ thanh lý tài sản	299.055.068	-
- Tiền cọc không được hoàn	40.000.000	-
- Chi phí tài trợ kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch	-	2.088.800.000
- Chi phí khác	406.156.080	5.055.586
Cộng	747.505.398	2.191.620.361
10. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.425.007.153)	(17.047.949.866)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	(15.425.007.153)	(17.047.949.866)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(771)	(852)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(771)	(852)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	3.347.401
- Chi phí nhân công	1.762.617.006	1.494.588.672
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	137.467.061	185.008.804
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	91.476.000	1.439.645.601
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.772.812.683	4.063.125.958
- Chi phí khác bằng tiền	19.122.376.172	12.557.159.257
Cộng	24.886.748.922	19.742.875.693

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Mland Miền Nam	Cùng Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	Cùng Thành viên quản lý chủ chốt

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

2.2. Giao dịch với bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Mai Đức Hùng	Tạm ứng	117.000.000	327.302.012
	Hoàn ứng	117.000.000	467.302.012
	Cho mượn		600.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Tạm ứng	4.345.000.000	63.000.000
	Hoàn ứng	4.389.513.988	31.084.352
Ông Mai Nam Chương	Tạm ứng	-	200.000.000
	Hoàn ứng	-	200.000.000
Ông Lê Tư	Tạm ứng	-	-
	Hoàn ứng		37.388.000
Công ty CP Mland Miền Nam	Phí hoa hồng môi giới	-	2.358.059.468
	Hoàn trả tiền ký quỹ	500.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

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

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

Các bên liên quan	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước cho người bán (TM V.3)	34.260.000.000	34.718.637.500
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34.260.000.000	34.718.637.500
Tạm ứng (TM V.4)	-	44.513.988
Ông Mai Đức Hùng	-	-
Ông Mai Đức Hoàn	-	44.513.988
Phải trả người bán (TM V.10)	863.961.490	519.918.990
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	863.961.490	519.918.990
Phải trả khác (TM V.13)	838.955.000	1.138.955.000
Công ty CP Mland Miền Nam	-	300.000.000
Ông Mai Đức Hùng	704.955.000	704.955.000
Ông Mai Đức Hoàn	134.000.000	134.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Mai Đức Hùng Chủ tịch Hội đồng Quản trị	15.120.000	165.120.000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Cao Thị Giang Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 29/04/2025)	8.452.500	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Ông Mai Nam Chương Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30/06/2025)	36.120.000	51.119.988
Ông Mai Đức Hoàn Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/06/2025)	260.960.000	150.000.000
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác		
Nguyễn Thị Yến Anh Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 13/05/2025)	63.530.000	188.472.000
Hoàng Thị Xuân Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 13/05/2025)	44.000.000	-
Cộng	428.182.500	554.711.988

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3. Thông tin về bộ phận

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

Khu vực địa lý

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

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các hoạt động kinh doanh chính như sau: Tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản
Trong kỳ, Công ty chỉ phát sinh doanh thu kinh doanh và môi giới bất động sản nên không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Tài sản tài chính

Đơn vị tính: VND

	Giá trị số sách		Đầu năm		Cuối năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.695.151.186	-	2.875.238.795	-	12.081.568.512	14.724.662.865
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.841.033.747	(4.461.436.706)	10.038.607.540	(7.541.577.037)	12.231.568.512	14.724.662.865
Cộng	8.536.184.933	(4.461.436.706)	12.913.846.335	(7.541.577.037)		
Nợ phải trả tài chính			Cuối năm	Đầu năm		
Phải trả người bán và phải trả khác			12.081.568.512	14.724.662.865		
Cộng			12.231.568.512	14.724.662.865		

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 công cụ tài chính áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5. Tài sản đảm bảo

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

6. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

7. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	4.791.568.512	7.440.000.000	12.231.568.512
Phải trả người bán	2.199.804.828	-	2.199.804.828
Phải trả khác	2.441.763.684	7.440.000.000	9.881.763.684
Số đầu năm	7.284.662.865	7.440.000.000	14.724.662.865
Phải trả người bán	3.707.477.629	-	3.707.477.629
Phải trả khác	3.577.185.236	7.440.000.000	11.017.185.236

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

8. Rủi ro thị trường

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

11. Thông tin khác

Ngày 05/06/2025, Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc. Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nói trên cho ông Nguyễn Hữu Dũng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 05/06/2025 với tổng giá trị chuyển nhượng là 5,5 tỷ đồng.

Người lập biểu

Hoàng Thị Xuân

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Xuân

Tổng giám đốc



Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026