

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN MGROUP**



Số: 08/2025/CBTT - MGROUP

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



TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 Tháng 04 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước,**

**Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.**

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**
  - Mã chứng khoán: MGR
  - Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
  - Điện thoại: 028.7106.8910
  - Người thực hiện công bố thông tin: Ông Mai Nam Chương  
Chức vụ: Tổng giám đốc kiêm người đại diện pháp luật
  - Loại công bố thông tin: ☐24h ☐72h ☐yêu cầu ☐bất thường ☒định kỳ
1. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2024 của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROUP.

2. Thông tin này được công bố trên trang công bố thông tin của công ty tại địa chỉ [info.mgroup.vn](http://info.mgroup.vn) vào ngày 16/04/2025.

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 đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo thường niên năm 2024.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**Tổng Giám Đốc**



**MAI NAM CHƯƠNG**



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

---



**MGROUP**

TẬP ĐOÀN MGROUP KIẾN TẠO ĐÔ THỊ NHÂN VĂN

---

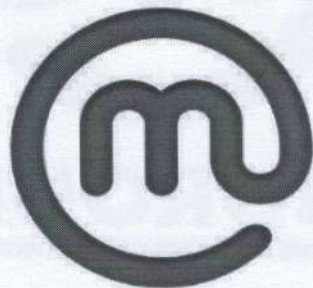
### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM.

Văn phòng điều hành: Lầu 5, Số 44 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP (MGROUP CORP)



**MGROUP**

TẬP ĐOÀN MGROUPT KIẾN TẠO ĐÔ THỊ NHÀN VĂN

**Trụ sở chính:** Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**Điện thoại:** (028) 71068910 **E-mail:** [info@mgroup.vn](mailto:info@mgroup.vn)  
**Website:** [www.mgroup.vn](http://www.mgroup.vn)



## MỤC LỤC

<b>I. THÔNG TIN CHUNG.....</b>	<b>4</b>
1. Thông tin khái quát.....	4
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	4
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh: .....	5
3.1. Ngành nghề .....	5
3.2. Địa bàn kinh doanh.....	5
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý: .....	5
4.1. Mô hình quản trị.....	5
4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty .....	5
4.3. Công ty con, Công ty liên kết:.....	10
5. Định hướng phát triển: .....	11
6. Các rủi ro .....	12
<b>II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....</b>	<b>14</b>
1. Tình hình hoạt động kinh doanh:.....	14
2. Tổ chức và nhân sự: .....	15
2.1 Danh sách Ban điều hành.....	15
2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2024: .....	17
2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên .....	17
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án .....	18
3.1 Các khoản đầu tư lớn .....	18
3.2 Các công ty con .....	18
4. Tình hình tài chính .....	19
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	20
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội .....	22
6.1 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.....	22



6.2 Chính sách liên quan đến người lao động .....	22
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	22
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh: .....	22
2. Tình hình tài chính:.....	23
2.1 Tình hình tài sản: .....	23
2.2 Tình hình nợ phải trả:.....	23
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:.....	23
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:.....	24
4.1 Tình hình kinh tế vĩ mô:.....	24
4.2 Kế hoạch phát triển trong tương lai: .....	24
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY .....	24
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty .....	24
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty	25
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	25
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	26
1. Hội đồng quản trị (HĐQT).....	26
1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị .....	26
1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.....	26
1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị.....	26
2. Ban kiểm soát (BKS) .....	27
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:.....	28
3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban TGD và Kế toán trưởng: .....	28
3.2 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/người có liên quan .....	28
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH .....	29
1. Ý kiến kiểm toán.....	29
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2024:.....	29



## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP.**
- Giấy phép hoạt động kinh doanh số 0312267721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 08/05/2013 và đăng ký thay đổi lần 13 ngày 13/4/2023.
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng).
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng).
- Địa chỉ: Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
- Văn phòng điều hành: Lầu 5, Số 44 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 7106 8910 E-mail: info@mgroup.vn
- Website: www.mgroup.vn

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

<b>2013</b>	Công ty Cổ phần Công nghệ Truyền thông Maitech được thành lập ngày 08/05/2013 với vốn điều lệ 5 tỷ đồng. Trụ sở chính tại 007 Mỹ Hoàng, Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Tp. HCM.
<b>2015</b>	Công ty CP Công nghệ truyền thông Maitech đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản, thay đổi địa chỉ trụ sở về 104 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. HCM. Ngày 10/04/2015. Công ty tăng vốn từ 05 tỷ đồng lên 06 tỷ đồng. Ngày 11/08/2015, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần MLAND Vietnam.
<b>2016</b>	Công ty Cổ phần MLAND Vietnam đăng ký thay đổi địa chỉ mới về Tầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19/05/2016.
<b>2019</b>	Công ty Cổ phần MLAND Vietnam tăng vốn điều lệ từ 06 tỷ đồng lên 66 tỷ đồng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.
<b>2020</b>	Ngày 20/01/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản MGROUP. Tăng vốn điều lệ từ 66 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng. Ngày 05/02/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP Vietnam. Ngày 10/07/2020 đổi tên thành Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP. Ngày 27/11/2020 tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng.
<b>2022</b>	Ngày 16/02/2022 Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán MGR.



Ngày 21/04/2022 Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn Upcom.

Ngày 28/04/2022 là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu MGR của Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP.

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

#### 3.1. Ngành nghề

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh bất động sản.	6810

#### 3.2. Địa bàn kinh doanh

Công ty tập trung phát triển các nghiệp vụ kinh doanh chủ yếu ở thành phố lớn là TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội, Nghệ An.

Trụ sở:	Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
	Điện thoại: (028) 7106 8910 - Email: info@mgroup.vn Website: www.mgroup.vn

### 4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

#### 4.1. Mô hình quản trị

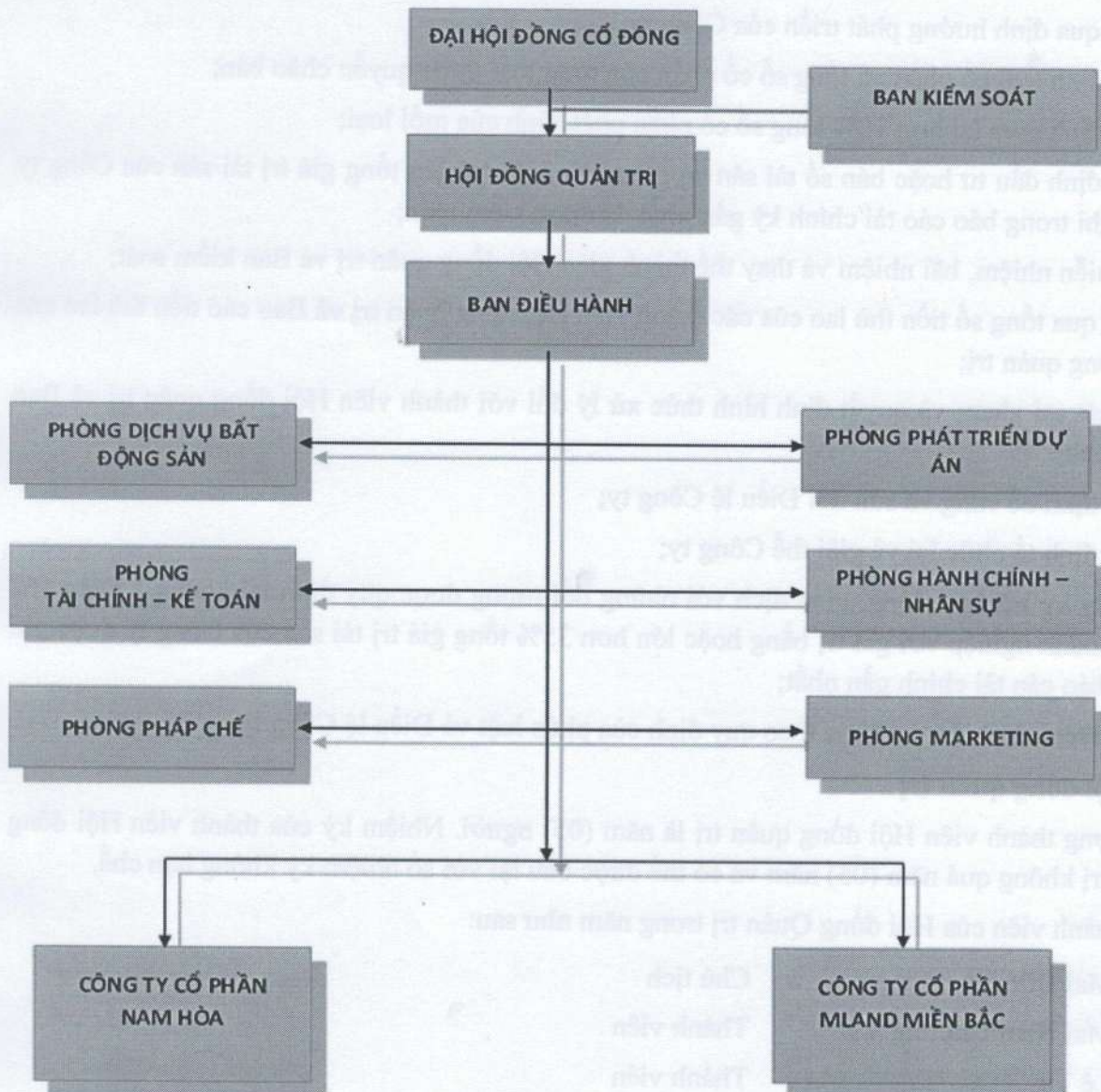
Công ty được tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, đứng đầu là Hội đồng Quản trị và Ban tổng giám đốc.

#### 4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

**Cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup như sau:**

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Giám đốc;
- Các Phòng ban chức năng: Công ty hiện có 06 phòng.





#### ❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông:

- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận, chia cổ tức và trích lập, sử dụng các quỹ theo đề nghị của Hội đồng quản trị;



- Quyết định số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Lựa chọn công ty kiểm toán;
- Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc;
- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;
- Quyết định mua lại hơn 10% tổng số cổ phần phát hành của mỗi loại;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Thông qua tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị;
- Xem xét sai phạm và quyết định hình thức xử lý đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Quyết định bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 162 Luật doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

#### ❖ Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm như sau:

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

Hội đồng quản trị có các quyền hạn và nhiệm vụ như sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc (Tổng giám đốc), người điều hành khác và quyết định mức lương của họ;



- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc (Tổng giám đốc) và người điều hành khác;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, việc thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Đề xuất việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
- Quyết định quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua hiệu quả để bảo vệ cổ đông;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức;
- Đề xuất các loại cổ phần phát hành và tổng số cổ phần phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu kèm chứng quyền;
- Quyết định giá chào bán cổ phiếu, trái phiếu trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền;
- Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, báo cáo quản trị công ty lên Đại hội đồng cổ đông;
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Giám đốc (Tổng giám đốc);
- Các quyền và nghĩa vụ khác (nếu có).

#### ❖ Ban Kiểm soát viên

Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là ba (03) người. Các ứng viên của Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm như sau:

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

*Ban kiểm soát có các quyền hạn và nhiệm vụ như sau:*

- Giám sát tình hình tài chính công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, người quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Giám đốc và cổ đông;
- Báo cáo tại ĐHĐCĐ theo quy định của Luật doanh nghiệp;
- Đề xuất và kiến nghị ĐHĐCĐ phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của công ty;



- Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc ĐHĐCĐ các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh Công ty;
- Thông báo Hội đồng quản trị và xử lý khi có thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc vi phạm nghĩa vụ;
- Quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

❖ **Ban Tổng Giám đốc (Ban Điều Hành)**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

Ông Mai Nam Chương                      Tổng Giám đốc

*Tổng Giám đốc có các quyền hạn và nhiệm vụ như sau:*

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của công ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ công ty;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty;
- Tuyển dụng, quyết định mức lương và phụ cấp đối với người lao động;
- Trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo;
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh;
- Quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế nội bộ của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động ký với Công ty

❖ **Các phòng ban, đơn vị trực thuộc trong Công ty**

➤ **Phòng dịch vụ bất động sản:**

Tư vấn, phân phối, tiếp thị các dịch vụ bất động sản cho các Chủ đầu tư, cụ thể:

Là đối tác của các chủ đầu tư trong và ngoài nước như: Vingroup, SunGroup, Sunshine Group, Khang Điền, Nam Long, FLC Group, Novaland, MGroup, Mapletree, Empire Group, Keppel Land, Doji Gold & Gems Group, Thảo Điền Investment, Crystal Bay, Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang, Berjaya, VinaCapital, Hoa Lâm Corporation, T&T Land, SonKim Land, Tập đoàn Tài Nguyên, Tổng công ty xây dựng Thanh Hoá, Tân Hoàng Minh Group, Tập đoàn A.C.S.C, Phú Long Real Estate, Đức Khải Corporation, Alpha King, DTA Land, MIK Group, Eurowindow, Đất Xanh Group, Sapphire JSC, Thăng Lợi Group, ...

➤ **Phòng phát triển dự án:**

- Xúc tiến, đầu tư, đấu thầu, mua bán, sáp nhập các dự án bất động sản;
- Lập, quy hoạch và thẩm định, trình duyệt dự án đầu tư;
- Xúc tiến pháp lý các dự án từ lúc bắt đầu đến lúc kết thúc;



- Là đầu mối giải quyết các vấn đề có liên quan trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng và trong quá trình thực hiện dự án.
- Hiện nay, công ty đã đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị Nam Hòa tại Thị xã Cửa Lò tỉnh Nghệ An;
- Ngoài ra, công ty cũng đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ....

➤ **Phòng tài chính - kế toán:**

Phòng Tài chính Kế toán MGROUP là đơn vị thuộc bộ máy quản lý của Tập đoàn, tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty trong lĩnh vực quản lý tài chính và tổ chức hạch toán kế toán, công tác quản lý vốn, tài sản; công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ; công tác quản lý chi phí và phân tích hoạt động kinh tế. Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty theo đúng các chuẩn mực và Luật Kế toán hiện hành nhằm phản ánh kịp thời, chính xác, đầy đủ các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và tình hình tài sản của công ty.

➤ **Phòng hành chính - nhân sự:**

Phòng Hành chính - Nhân sự là Phòng chức năng thuộc bộ máy quản lý, điều hành của MGROUP. Mang trọng trách tham mưu cho lãnh đạo về công tác nhân sự, đề xuất tuyển dụng, đào tạo nhân viên. Trách nhiệm hoàn thành các nhiệm vụ lưu trữ, văn thư hành chính và quản lý tài sản, phụ trách công tác thi đua, khen thưởng, kỷ luật; thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, pháp chế theo quy định hiện hành; quản lý công tác bảo vệ và tổ xe.

➤ **Phòng pháp chế:**

Tham mưu lãnh đạo Tập đoàn các công việc: Tham mưu tuân thủ đầy đủ và chính xác về pháp lý, pháp luật trong tất cả các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn. Giải quyết khiếu nại, tố cáo tranh chấp liên quan đến tất cả các lĩnh vực và hoạt động của Tập đoàn theo đúng các quy định và thẩm quyền. Đồng thời tổ chức công tác kiểm tra và xử lý các vụ việc liên quan đến việc chấp hành pháp luật; chấp hành các quy chế, quy định. Đảm bảo việc tuân thủ pháp luật, cũng như những nội quy, quy định nội bộ liên quan đến pháp lý.

➤ **Phòng Marketing:**

- Xây dựng và quản lý thương hiệu, chuyển tải thông điệp của Tập đoàn;
- Nghiên cứu và dự báo thị trường, hoạch định, định giá sản phẩm;
- Tổ chức, triển khai chương trình quảng cáo, phát triển sản phẩm mới.

**4.3. Công ty con, Công ty liên kết:**

Tên Công ty con	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tỷ VNĐ)	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,	20	80,00%	80,00%



Công ty cổ phần Nam Hòa	Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.			
	Đường Song Ngư, Khối Tây Hòa, Phường Nghi Hòa, Thị Xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.	75,5	77,22%	77,22%

## 5. Định hướng phát triển:

### ❖ Mục tiêu, chiến lược phát triển MGROUP

#### + Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh:

công ty đã chuyển hướng kinh doanh không chỉ đơn thuần là hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản mà công ty đã định hướng thành công ty phát triển dự án chuyên nghiệp với tham vọng là tập đoàn kinh tế tư nhân lớn mạnh của cả nước.

Tiếp tục triển khai dự án bất động sản Nam Hòa và tìm kiếm phát triển các dự án tiềm năng khác

Đặc biệt với kỳ vọng Luật đất đai mới sẽ đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư của Công ty cũng như của các Chủ đầu tư khác mà Công ty phân phối.

#### + Về công tác quản lý điều hành:

Tăng cường kiểm tra và giám sát chặt chẽ quá trình điều hành hoạt động theo kế hoạch đã được ĐHCĐ và HĐQT phê duyệt; Ban điều hành phải tìm mọi biện pháp nâng cao năng suất lao động, giảm chi phí;

Tăng cường phối hợp trong quá trình hoạt động của Ban kiểm soát để phát hiện những bất cập. Từ đó có những biện pháp phòng ngừa và xử lý kịp thời, hạn chế rủi ro trong hoạt động tài chính;

Tăng cường công tác quản lý, tiết kiệm chi phí trong quản lý và đầu tư, chủ động hơn nữa trong việc huy động vốn, tạo nguồn vốn để phục vụ cho hoạt động kinh doanh;

Cải cách bộ máy tổ chức Công ty tinh gọn, hiệu quả phù hợp với hoạt động của Công ty cổ phần và xu hướng phát triển của nền kinh tế thị trường;

Thực hiện nghiêm túc các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

#### + Về kế hoạch tổ chức - lao động tiền lương:

Xây dựng, cải cách chính sách tiền lương hợp lý hơn nữa trong những năm tới để khuyến khích cán bộ công nhân viên của Công ty. Mặt khác, Công ty thu hút những nhân sự có chuyên môn nghiệp vụ giỏi;

Củng cố tổ chức nhân sự đáp ứng với các yêu cầu, nhiệm vụ huy động vốn, bổ sung nhân sự có năng lực phục vụ công tác quảng bá thương hiệu;

Thực hiện tốt công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn.

#### + Về công tác thị trường:



Tập trung công tác nghiên cứu thị trường, tìm cơ hội đầu tư các dự án mới, tìm đối tác hợp tác phù hợp đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư. Tận dụng cơ hội đầu tư ngắn hạn khai thác tối đa hiệu quả vốn;

Phối hợp chặt chẽ với các liên doanh để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành kế hoạch thực hiện các dự án đã đề ra nhằm thu hồi vốn và khai thác kinh doanh phần diện tích còn lại.

## 6. Các rủi ro

### ❖ Rủi ro về kinh tế

Trong một nền kinh tế mở cửa và hội nhập độ mở rộng như Việt Nam sẽ bị ảnh hưởng nhiều trong cuộc chiến tranh thương mại Mỹ Trung và nguy cơ bị áp thuế. Kinh tế vĩ mô bất ổn ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh bất động sản

#### *Lạm phát:*

Lạm phát là một vấn đề vĩ mô mà bất cứ doanh nghiệp nào cũng phải quan tâm khi hoạt động trong một nền kinh tế. Bất kể lạm phát do chi phí đẩy hay cầu kéo thì chúng cũng tác động đến sức mua của người tiêu dùng, chi phí của doanh nghiệp,... tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, lạm phát là điều tất yếu của một nền kinh tế, kiểm chế lạm phát ở mức độ vừa phải (dưới 10%), ổn định sẽ là động lực để phát triển nền kinh tế.

#### *Lãi suất:*

Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, hầu như tất cả các doanh nghiệp đều phải sử dụng vốn vay. Do đó, lãi suất tiền vay - chi phí sử dụng vốn - trở thành bộ phận cấu thành quan trọng trong chi phí sản xuất kinh doanh và đầu tư của doanh nghiệp. Do đó, mọi sự biến động về lãi suất cho vay trên thị trường cũng đều ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh hay nói cách khác là tác động trực tiếp đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Khi lãi suất cho vay của Ngân hàng tăng sẽ đẩy chi phí đầu vào và giá thành sản phẩm tăng lên, làm suy giảm lợi nhuận cũng như khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp, gây ra tình trạng thua lỗ, phá sản trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Xu hướng tăng lãi suất Ngân hàng sẽ luôn đi liền với xu hướng cắt giảm, thu hẹp quy mô và phạm vi của các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nền kinh tế. Hiện tại trong hoạt động kinh doanh, Công ty không sử dụng nguồn vốn vay từ ngân hàng nên ít chịu ảnh hưởng khi lãi suất biến động.

### ❖ Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp luật và chính sách của Nhà nước, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật về chứng khoán, các chính sách thuế, các cam kết hội nhập, các luật về đất đai, bất động sản, ... Tuy nhiên, hiện nay hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra, sự thay đổi có thể mang đến những thuận lợi nhưng cũng có thể tạo ra những bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, để hạn chế rủi ro này, Công ty phải thường xuyên theo dõi cập nhật kịp thời những thay đổi trong môi trường pháp luật để định hướng hoạt động kinh doanh cho



phù hợp.

#### ❖ **Rủi ro đặc thù**

##### ***Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án:***

Các doanh nghiệp trong ngành bất động sản thường gặp rủi ro đối với chi phí đền bù giải phóng mặt bằng. Việc tăng giá đền bù hay những vướng mắc làm chậm tiến độ đền bù sẽ làm chậm tiến độ dự án, tăng chi phí và giảm lợi nhuận của Công ty. Trong hoạt động xây dựng cơ bản tiếp theo giai đoạn đền bù giải tỏa, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và hiện nay đặc biệt là tình trạng giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công giữa các nhà thầu và chủ đầu tư thường mất nhiều thời gian. Do vậy, những yếu tố này ảnh hưởng nhất định đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

##### ***Rủi ro cạnh tranh:***

Tiềm năng phát triển ngành bất động sản là rất lớn do đó có rất nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này, không chỉ các doanh nghiệp trong nước mà các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh mẽ cùng kinh nghiệm trong phát triển dự án và quản lý bất động sản cũng tham gia thị trường. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu và nhân công tăng, qua đó có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

##### ***Rủi ro biến động giá yếu tố đầu vào:***

Đối với các Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, các yếu tố đầu vào chính cho một dự án như quỹ đất, cơ sở hạ tầng trên đất, công trình xây dựng trên đất. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, tiền sử dụng đất và chi phí tư vấn, thiết kế, thi công các công trình xây dựng trong dự án, do đó, lợi nhuận của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này.

##### ***Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án:***

Cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, tài sản của Công ty là các dự án bất động sản do đó tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc tài sản có thể bị bán với giá thấp hơn với giá trị thực trong trường hợp cần bán gấp hoặc trong điều kiện thị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng. Hiện nay các dự án của Công ty nằm tại các tỉnh và thành phố, sản phẩm của Công ty đánh vào phân khúc trung bình, phù hợp với người có nhu cầu mua nhà để ở nên thời gian bán và thu hồi vốn nhanh, vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án do Công ty phát triển cũng được giảm thiểu đáng kể.

##### ***Rủi ro về vốn:***

Ngành kinh doanh bất động sản với đặc thù đòi hỏi nguồn vốn đầu tư rất lớn, thời gian thu hồi vốn khá dài. Do đó, để có thể hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực này đòi hỏi Công ty phải có một hệ



thống tài chính vững mạnh, có sự liên kết chặt chẽ với các tổ chức tài chính. Trong kế hoạch phát triển của mình, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup sẽ triển khai nhiều dự án đầu tư bất động sản với quy mô khác nhau do đó nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao. Do vậy, đối với các dự án đầu tư lớn hàng nghìn tỷ đồng, Công ty cũng gặp nhiều khó khăn khi huy động được đủ nguồn tài chính theo như kế hoạch.

❖ **Rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro trên, Công ty còn chịu các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

❖ **Tình hình hoạt động kinh doanh 2024:**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng trưởng (%)
1	Doanh thu thuần	8.628.902.864	1.875.818.093	-78,26%
2	Giá vốn hàng bán	7.746.496.252	1.821.272.638	-76,49%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	882.406.612	54.545.455	-93,82%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	6.360.006	3.946.566	-37,95%
5	Chi phí tài chính	48.974.393	0	-100%
6	Chi phí bán hàng	365.357.972	0	-100%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.302.894.011	16.780.940.858	-8,32%
8	LN thuần từ hoạt động kinh doanh	-17.828.432.758	-16.722.448.837	-6,20%
9	Thu nhập khác	1.650.023.777	1.282.343.787	-22,28%
10	Chi phí khác	768.558.852	2.191.620.361	185,16%
11	Lợi nhuận khác	881.464.925	-909.276.574	-203,16%
12	Lợi nhuận trước thuế	-16.946.967.833	-17.631.725.411	4,04%
13	Lợi nhuận sau thuế	-16.946.967.833	-17.631.725.411	4,04%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 của Mgroup

Lợi nhuận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 lỗ 17.631.725.411 đồng là do lợi nhuận gộp của doanh nghiệp chỉ đạt 54.545.455 đồng trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp là 16.780.940.858 đồng. Doanh thu thấp và chi phí quản lý lớn là nguyên nhân làm cho doanh nghiệp bị lỗ năm 2024.

DVT: Tỷ đồng



## 2. Tổ chức và nhân sự:

### 2.1 Danh sách Ban điều hành

#### Danh sách Ban điều hành:

TT	Họ Tên	Chức vụ
1	Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc
2	Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng

#### ❖ Ông Mai Nam Chương – Tổng Giám đốc:

- Họ và tên : Mai Nam Chương
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 17/10/1981
- Quốc tịch : Việt Nam
- CCCD số : 001.081.046.564 Ngày cấp: 27/03/2023 Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- Địa chỉ thường trú : 189/55 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Công nghệ Thông tin
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2004 – 04/2005	Siêu thị Miền Đông	Lập trình viên
05/2005 – 09/2007	S.T.A.R Systems Vietnam	Lập trình viên
10/2007 – 04/2013	Ndex Technologies, Inc	Lập trình viên Quản lý dự án CNTT
05/2013 - nay	Công Ty CP Tập đoàn MGROUP	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 5.993.300 cổ phiếu, tương đương 29,97%VĐL

*Trong đó: Cá nhân sở hữu: 5.993.300 cổ phiếu, tương đương 29,97% VĐL*

*Được ủy quyền: 0 cổ phiếu, tương đương 0 %VĐL*

- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

#### ❖ Ông Lê Tư – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên : Lê Tư



- Ngày sinh : 14/09/1983
- Quốc tịch : Việt Nam
- CMND số : 038.083.019.935 cấp ngày: 23/07/2020 Nơi Cấp: Cục trưởng Cục Cảnh Sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- Địa chỉ thường trú : A9-09 Chung Cư Vũng Tàu Plaza 207 Lê Hồng Phong, Phường 9, Tp.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản Trị Kinh Doanh
- Quá trình công tác:

TT	Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1	2005-2007	Công Ty Box-Pax Việt Nam	Trưởng phòng Kinh doanh
2	2017-2017	Công Ty CP DV Thể Thao Thi Đấu Giải Trí	Phó Tổng Giám Đốc
3	09/2019-nay	Công Ty CP Tập Đoàn MGROUP	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
4	08/2020-2023	Công Ty CP Nam Hòa	Giám đốc

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 400.000 cổ phiếu, tương đương 2%VĐL  
*Trong đó: Cá nhân sở hữu: 400.000 cổ phiếu, tương đương 2% VĐL*  
*Được ủy quyền: 0 cổ phiếu, tương đương 0 %VĐL*
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

❖ Bà Nguyễn Thị Yến Anh – Kế toán trưởng

- Họ và tên : Nguyễn Thị Yến Anh
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 01/12/1977
- Quốc tịch : Việt Nam
- CCCD số : 082.177.022.923 cấp ngày: 01/05/2021 Nơi Cấp: Cục cảnh sát
- Địa chỉ thường trú: C/c 141A Đặng Văn Ngữ, Phường 14, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
-----------	-----------------	---------



2001 – 12/2009	Chi cục Bảo vệ thực vật Tp. Hồ Chí Minh	Chuyên viên kế toán
01/2010 – 12/2011	Công ty TNHH MTV Lichuan Food Products Viet Nam	Kế toán trưởng
01/2012 – 12/2013	Công ty cổ phần Việt nhanh (Paylink)	Kế toán trưởng
01/2014 – 12/2015	Công ty TNHH Real Engineering Việt Nam	Kế toán trưởng
01/2016 – 12/2017	Công ty cổ phần Socon Việt Nam	Kế toán trưởng
Từ 01/2018 - nay	Công ty cổ phần Tập Đoàn MGROUP	Kế toán trưởng

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 500 cổ phiếu, tương đương 0,0025% %VĐL

*Trong đó: Cá nhân sở hữu: 500 cổ phiếu, tương đương 0,0025% VĐL*

*Được ủy quyền: 0 cổ phiếu, tương đương 0 %VĐL*

- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

## 2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2024:

Không có

## 2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên

- Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 09 người (số đầu năm là 9 người).
- Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:
  - Tiền lương của nhân viên được hưởng theo hệ số, trả lương căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao. Công ty thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các chế độ chính sách về tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho các cán bộ công nhân viên, nâng bậc lương theo niên hạn cho cán bộ công nhân viên.
  - Trong công tác đào tạo, Công ty đã chú trọng đến công tác tự đào tạo, đào tạo tại chỗ và dành sự quan tâm khuyến khích các cán bộ trẻ nâng cao trình độ chuyên môn.
  - Ngoài những quyền lợi được quy định trong Luật Lao động, người lao động trong Công ty còn được hưởng các đãi ngộ dưới các hình thức như du lịch, nghỉ mát, trợ cấp khi thai sản và ốm đau, trợ cấp khó khăn....



- Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến về giải pháp kỹ thuật giúp đem lại hiệu quả kinh doanh cao, đồng thời áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các công nhân viên có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động, hình ảnh của Công ty.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### 3.1 Các khoản đầu tư lớn

Trong năm Công ty không thực hiện các khoản đầu tư mới nào.

#### 3.2 Các công ty con

##### ❖ Công ty cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc:

- Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 66629928
- Website: mienbac.mland.com
- Giấy CNĐKKD số: 0108296257 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/05/2018, Đăng ký thay đổi lần 2 ngày 26/12/2019.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 20.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Đức Long
- Công ty Cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup vào tháng 01/2020.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup tại Công ty Cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc là: 80% Vốn điều lệ Công ty

##### ❖ Công ty Cổ phần Nam Hòa

- Địa chỉ: Cục trưởng Cục Cảnh Sát quản lý hành chính về trật tự xã hội..
- Giấy CNĐKKD số: 2901370384 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 07/03/2006, Đăng ký thay đổi lần 14 ngày 08/11/2024.
- Ngành nghề kinh doanh:



- Xây dựng nhà ở;
  - Hoàn thiện công trình xây dựng;
  - Cơ sở lưu trú khác;
  - Chuẩn bị mặt bằng.
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ đăng ký: 75.500.000.000 đồng
  - Vốn điều lệ thực góp: 75.500.000.000 đồng
  - Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Đức Hoàn
  - Công ty Cổ phần Nam Hòa trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup vào tháng 11/2020.
  - Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup tại Công ty Cổ phần Nam Hòa là: 77,22% Vốn điều lệ Công ty

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 m<sup>2</sup>
- 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.
- Trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020, công ty cổ phần Nam Hòa đang tiến hành làm cơ sở hạ tầng nền hiện nay chưa phát sinh doanh thu.

#### 4. Tình hình tài chính

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	203.484.214.047	183.750.649.286	-8,06%
Doanh thu thuần	8.628.902.864	1.875.818.093	-78,26%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-17.828.432.758	-16.722.448.837	-6,20%
Lợi nhuận khác	881.464.925	-909.276.574	-203,16%
Lợi nhuận trước thuế	-16.946.967.833	-17.631.725.411	4.04%
Lợi nhuận sau thuế	-16.946.967.833	-17.631.725.411	4.04%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0%	0%	0%



Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 của Mgroup

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 5.1 Thông tin cổ phần:

Vốn điều lệ :	200.000.000.000 đồng
Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành:	20.000.000 cổ phần (tự do chuyển nhượng)

### 5.2 Cơ cấu cổ đông

*Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2024:*

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài	204	20.000.000	100%
1	Trong nước	204	20.000.000	100%
1.1	Nhà nước	-	-	-
1.2	Tổ chức	1	106.900	0,53%
1.3	Cá nhân	203	19.893.100	99,47%
2	Nước ngoài	-	-	-
	Tổng cộng	204	20.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác			
1	Cổ đông lớn	3	15.993.300	79,67%
2	Cổ đông khác	201	4.006.700	20,33%
	Tổng cộng	204	20.000.000	100%

*Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2023:*

TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	MỆNH GIÁ 10.000 ĐỒNG		TỈ LỆ %
		SỐ CỔ PHẦN	THÀNH TIỀN	
Mai Đức Hùng	Thôn 7, Nga Tiến, Nga Sơn, Thanh Hóa	5.940.000	59.400.000.000	29,70%



Mai Nam Chương	189/55 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Q Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh	5.993.300	5.993.300.000	29,97%
Mai Đức Tú	50 Lô B, Đường D5A, KP2, P Phú Mỹ, Q7, TP.HCM	4.000.000	40.000.000.000	20%
Tổng cộng		15.993.300	159.933.000.000	79,67%

### 5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Kể từ khi thành lập cho đến nay, Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ 04 lần, cụ thể như sau:

Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
(ngày)	(1.000 đồng)	(1.000 đồng)	(1.000 đồng)		
08/05/2013	5.000.000	-	-	-	Biên bản góp vốn ngày 15/04/2013
02/04/2015	5.000.000	1.000.000	6.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2015 Nghị quyết số 05/2015/NQ-HĐQT ngày 02/04/2015
31/12/2019	6.000.000	60.000.000	66.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/03/2019 Nghị quyết số 05/2019/NQ-HĐQT ngày 31/12/2019



18/01/2020	66.000.000	54.000.000	120.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/01/2020 Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 18/01/2020
18/11/2020	120.000.000	80.000.000	200.000.000	Chào bán riêng lẻ cổ phiếu cho Nhà đầu tư bên ngoài	Nghị quyết số 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/10/2020 Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 18/11/2020.

#### 5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

### 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

#### 6.1 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không vi phạm.
- Tổng số tiền bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không vi phạm.

#### 6.2 Chính sách liên quan đến người lao động

- Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty có 09 người.
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.
- MGROUP luôn đặt nhân viên là trọng tâm chiến lược phát triển, người lao động luôn được hưởng những lợi ích tốt nhất.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:

Năm 2024 kinh tế thế giới có nhiều biến động nhanh, khó lường làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều biến động mạnh và khó đoán định, tăng trưởng ở hầu hết các quốc gia và khu vực cho thấy nhiều bất ổn và thách thức.



Trong những năm vừa qua, MGROUP tiếp tục định hướng thành công ty phát triển dự án chuyên nghiệp **Đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị Nam Hòa tại Thị xã Cửa Lò tỉnh Nghệ An**;

- Ngoài ra, công ty cũng đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Huế, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ....

### Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:

ĐVT: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng trưởng (%)
1	Doanh thu thuần	8.628.902.864	1.875.818.093	-78,26%
2	Giá vốn hàng bán	7.746.496.252	1.821.272.638	-76,49%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	882.406.612	54.545.455	-93,82%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	6.360.006	3.946.566	-37,95%
5	Chi phí tài chính	48.974.393	0	100%
6	Chi phí bán hàng	365.357.972	0	100%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.302.894.011	16.780.940.858	-8,32%
8	LN thuần từ hoạt động kinh doanh	-17.828.432.758	-16.722.448.837	6,20%
9	Thu nhập khác	1.650.023.777	1.282.343.787	-22,28%
10	Chi phí khác	768.558.852	2.191.620.361	185,16%
11	Lợi nhuận khác	881.464.925	-909.276.574	-203,16%
12	Lợi nhuận trước thuế	-16.946.967.833	-17.631.725.411	4,04%
13	Lợi nhuận sau thuế	-16.946.967.833	-17.631.725.411	4,04%

## 2. Tình hình tài chính:

### 2.1 Tình hình tài sản:

Tổng tài sản năm 2024 của MGROUP giảm còn 183,75 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 34,69% tương ứng với giá trị hơn 63 tỷ đồng.

Tổng tài sản trong năm 2024 giảm 8,98% so với cùng kỳ năm 2023.

### 2.2 Tình hình nợ phải trả:

Kết thúc năm 2024, nợ phải trả của MGROUP khoảng 20 tỷ đồng. Công ty không sử dụng nợ vay.

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Không có.



#### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

##### 4.1 Tình hình kinh tế vĩ mô:

Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế 8 % trong năm 2025

Theo dự báo của hầu hết các tổ chức nghiên cứu kinh tế toàn cầu, kinh tế thế giới năm 2025 vẫn còn chịu nhiều thách thức và bất ổn do căng thẳng địa chính trị và chiến tranh thương mại

##### 4.2 Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Hướng đến phát triển dự án chuyên nghiệp đã tạo điều kiện nâng cao năng lực cạnh tranh cho MGROUP.
- Việc Công ty đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ....hứa hẹn tạo ra nhiều dự án tiềm năng và tạo tiền đề cho sự gia tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty trong tương lai.
- Việc từng bước gia tăng về năng lực tài chính cũng là hướng đi quan trọng để MGROUP có tiềm lực phát triển các dự án lớn trong tương lai và từng bước khẳng định vị thế của công ty trong ngành.

#### IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

###### 1.1 Báo cáo tình hình quản trị Công ty:

Năm 2024 là một năm đầy thách thức khó khăn với các doanh nghiệp ngành Bất động sản. Trên tinh thần tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty, HĐQT đã nỗ lực định hướng và xây dựng chiến lược phát triển nhằm đảm bảo hoạt động của công ty ổn định.

Cũng trong năm 2024, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, thực hiện báo quản trị Công ty 6 tháng đầu năm và năm 2024 theo đúng quy định. Nội dung báo cáo được công bố thông tin trên website: [www.mgroup.vn](http://www.mgroup.vn) và công bố thông tin cho Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định.

###### 1.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

###### ❖ Khó khăn:

- Quy mô vốn nhỏ là một trong những rào cản lớn nhất hạn chế hoạt động của MGROUP.
- Dự án Nam Hòa của Công ty đầu tư hiện vẫn đang trong giai đoạn xin cấp phép bán hàng vì vậy đã ảnh hưởng đến nguồn thu của Công ty.

###### ❖ Thuận lợi:



- Hướng đi phát triển dự án chuyên nghiệp đã tạo điều kiện nâng cao năng lực cạnh tranh cho MGROUP.
- Việc Công ty đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ....hứa hẹn tạo ra nhiều dự án tiềm năng và tạo tiền đề cho sự gia tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty trong tương lai.

❖ **Về trách nhiệm với môi trường và xã hội:**

Đối với vấn đề môi trường, Công ty nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường đối với sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội. Do đó, trong hoạt động phát triển các dự án MGROUP thực hiện đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường theo quy định của pháp luật, chú trọng phương án thiết kế không gian môi trường sống thân thiện, gần gũi với thiên nhiên. Công ty đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc lựa chọn các đơn vị xây dựng có phương án sử dụng hiệu quả, tiết kiệm các nguồn tài nguyên, quá trình thi công giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty**

Hội đồng quản trị giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc thông qua các báo cáo định kỳ, báo cáo của Ban kiểm soát cũng như các kỳ họp Hội đồng quản trị để đánh giá hoạt động kinh doanh tuân thủ điều lệ, cũng như đảm bảo hoạt động của Công ty được minh bạch, tuân thủ đúng pháp luật.

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

- Chỉ đạo Ban điều hành và cán bộ nhân viên Công ty nỗ lực hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh của MGROUP trên thị trường (bao gồm nguồn vốn, công nghệ, sản phẩm dịch vụ...), quản trị rủi ro.
- Tiếp tục xử lý các tồn đọng.
- Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tinh thần kinh doanh năng động, nhiệt huyết, môi trường làm việc thân thiện, công bằng...
- Từng bước nâng cao thu nhập nhân viên, mang lại lợi ích tối ưu cho khách hàng.



## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị (HĐQT)

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Danh sách Hội đồng thành viên tại thời điểm 31/12/2024

Tên	Chức vụ tại MGROUP	Tỷ lệ SH tại MGROUP	Chức vụ quản lý tại công ty khác
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch	29,70%	Chủ tịch HĐQT Công Ty CP Công Nghiệp Míp và Công Ty CP Nam Hòa
Ông Mai Đức Hoàn	TV HĐQT	0%	Giám đốc Công Ty CP Nam Hòa
Ông Mai Nam Chương	TV HĐQT kiêm TGD	29,97%	Tổng Giám đốc Công Ty CP Công Nghiệp MIP
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TV HĐQT	1,2%	Giám đốc Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng kiến Gia
Ông Lê Tư	TV HĐQT kiêm P.TGD	2%	

#### 1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có

#### 1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã triển khai các hoạt động theo điều lệ Công ty, tuân thủ luật doanh nghiệp và pháp luật hiện hành.

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 06 phiên họp. Cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	04/03/2024	Chuẩn bị đại hội thường niên	100%
2	02/2024/NQ-HĐQT	20/05/2024	Lựa chọn công ty kiểm toán	100%
3	04/2024/NQ-HĐQT	01/07/2024	Chuyển đổi địa điểm kinh doanh	100%
4	05/2024/NQ-HĐQT	25/11/2024	Lựa chọn công ty kiểm toán BCTC năm 2024	100%
5	06/2024/NQ-HĐQT	27/12/2024	Chuyển nhượng căn hộ A9-104 tại tầng 01, Block A9 Khu chung cư DETACO	100%

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình trong vai trò xây dựng định hướng chiến lược tổng thể và mục tiêu hoạt động của Công ty, chỉ đạo và giám sát Ban điều hành nhằm đạt được hiệu quả kinh doanh cao nhất.



## 2. Ban kiểm soát (BKS)

Danh sách Ban Kiểm soát tại thời điểm 31/12/2024:

Tên	Chức vụ tại MGROUP	Tỷ lệ SH tại MGROUP	Chức vụ quản lý tại công ty khác
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban	0%	Không có
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên	0%	Thiết kế đồ họa tại Công Ty Cổ Phần MLAND Miền Nam
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên	0%	Giám đốc Marketing tại Công Ty Cổ Phần MLAND Miền Nam

Ban kiểm soát sẽ kiểm tra giám sát hoạt động của công ty dựa theo Điều lệ của công ty và các quy định pháp luật có liên quan.

### Trong năm 2024, hoạt động của BKS bao gồm:

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và tình hình thực hiện các quyết định nghị quyết của chủ sở hữu.
- Giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính năm 2024.
- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ công ty và thực hiện Nghị quyết của chủ sở hữu, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp trong năm.
- Đánh giá hiệu quả hoạt động của hệ thống quản trị nội bộ.
- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định báo cáo tài chính năm 2024 và báo cáo tài chính bán niên 2024.

Kết quả giám sát được ghi nhận như sau:

- HĐQT và Ban Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty theo những định hướng đã được chủ sở hữu đề ra trong cuộc họp thường niên.
- BKS chưa ghi nhận trường hợp nào vi phạm quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của người điều hành doanh nghiệp. Các giao dịch của người nội bộ, người có liên quan được công bố thông tin đầy đủ theo quy định.
- Trong hoạt động quản lý, điều hành, không có ghi nhận từ các cơ quan quản lý về sự vi phạm hay sai sót nghiêm trọng nào.
- Hoạt động của Công ty trong năm 2024 tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều lệ. Công ty chấp hành tốt quy định về công bố thông tin đối với công ty đại chúng.
- Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy.
- BKS đã thực hiện kiểm tra, rà soát báo cáo tài chính bán niên, hàng năm và đánh giá số liệu tài chính của công ty công bố là minh bạch, không có các sai sót trọng yếu về mặt kế toán tài chính.



**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:**

**3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban TGD và Kế toán trưởng:**

*ĐVT: đồng*

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	165.120.000
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	150.000.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	0
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Cao Thị Giang	Trưởng BKS	0
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	51.119.988
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	0
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác		
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	188.472.000

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 của MGROUP*

**3.2 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/người có 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	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	327.302.012
		Hoàn ứng	467.302.012
		Cho mượn	600.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	63.000.000
		Hoàn ứng	31.084.352
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	0
		Hoàn ứng	0



Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	200.000.000
		Hoàn ứng	200.000.000
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	0
		Hoàn ứng	37.388.000

Cho đến ngày 31/12/2024, các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan như sau :

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Mai Đức Hùng	CT HĐQT	Phải trả	838.955.000
		Phải thu	600.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	44.513.000
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Kiến gia	Bên liên quan	Phải trả	519.918.990
	Bên liên quan	Trả trước	34.718.637.500
Mai Đức Long	Bên liên quan	Tạm ứng	3.651.908.000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Bên liên quan	Tạm ứng	1.195.595.000
Công Ty TNHH BDS Kent	Bên liên quan		2.000.000.000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Tiền cọc	300.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 của MGROUP

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán

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

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2024:

(Xem tài liệu đính kèm)



30



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

**đã được kiểm toán**





## **MỤC LỤC**

### **NỘI DUNG**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP sau đây gọi tắt là (“Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024.

#### KHÁI QUÁT

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

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

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Ban kiểm soát

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

#### Người đại diện theo pháp luật

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

### **Báo cáo của Ban Tổng giám đốc (tiếp theo)**

#### **Kiểm toán viên**

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 32 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



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

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



Số: 29.11.3.2/24/BCTC/NVA.VP

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



### Ý kiến của kiểm toán viên

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

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

**Công ty TNHH Kiểm toán NVA**

**Phó Tổng Giám Đốc**



**Cao Thị Hồng Nga**

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

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Hồng Nga**

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





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>63.752.040.010</b>	<b>70.038.859.096</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>2.875.238.795</b>	<b>7.999.547.746</b>
1. Tiền	111		2.875.238.795	7.999.547.746
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.576.672.771</b>	<b>51.198.796.492</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	5.908.607.540	6.528.296.257
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	35.001.641.280	38.090.133.683
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	13.647.016.988	13.682.297.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(7.980.593.037)	(7.101.931.436)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.06	<b>11.797.207.820</b>	<b>8.631.280.455</b>
1. Hàng tồn kho	141		11.797.207.820	8.631.280.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.502.920.624</b>	<b>2.209.234.403</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	1.702.424	104.169.401
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.388.013.954	1.991.860.756
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154	V.12	113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>119.998.609.276</b>	<b>133.445.354.951</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.649.016.000</b>	<b>5.280.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	4.710.000.000	5.780.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.060.984.000)	(500.000.000)



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>748.828.504</b>	<b>306.038.976</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	748.828.504	306.038.976
- Nguyên giá	222		1.207.716.000	1.293.324.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(458.887.496)	(987.285.478)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>49.623.353.272</b>	<b>50.571.491.075</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.09	49.623.353.272	50.571.491.075
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>65.977.411.500</b>	<b>77.287.824.900</b>
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		65.977.411.500	77.287.824.900
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>183.750.649.286</b>	<b>203.484.214.047</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A . NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>17.962.167.990</b>	<b>20.064.007.340</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>10.522.167.990</b>	<b>12.624.007.340</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	3.707.477.629	5.317.006.945
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.430.204.770	2.430.204.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	13.303.797	38.099.208
4. Phải trả người lao động	314		793.996.558	949.152.791
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	-	99.480.626
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	V.14	3.577.185.236	3.790.063.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.440.000.000</b>	<b>7.440.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	7.440.000.000	7.440.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
<b>B . VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>165.788.481.297</b>	<b>183.420.206.708</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.15	<b>165.788.481.297</b>	<b>183.420.206.708</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(55.798.049.991)	(38.750.100.125)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(38.750.100.125)	(22.118.311.066)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		21.586.531.288	22.170.306.833
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>183.750.649.286</b>	<b>203.484.214.047</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Yên Anh

Nguyễn Thị Yên Anh

Mai Nam Chương

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.875.818.093	8.628.902.864
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	1.875.818.093	8.628.902.864
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	1.821.272.638	7.746.496.252
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		54.545.455	882.406.612
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	3.946.566	6.360.006
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	-	48.947.393
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	48.947.393
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	-	365.357.972
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	16.780.940.858	18.302.894.011
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(16.722.448.837)	(17.828.432.758)
12. Thu nhập khác	31	VI.08	1.282.343.787	1.650.023.777
13. Chi phí khác	32	VI.09	2.191.620.361	768.558.852
14. Lợi nhuận khác	40		(909.276.574)	881.464.925
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(583.775.545)	(315.178.774)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(852)	(832)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	(852)	(832)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

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

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng Giám đốc



Mai Nam Chương



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(17.631.725.411)	(16.946.967.833)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	185.008.804	406.386.648
- Các khoản dự phòng	03	1.439.645.601	2.337.003.124
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(286.290.353)	170.695.915
- Chi phí đi vay	06	-	48.947.393
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(16.293.361.359)	(13.983.934.753)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4.417.308.922	8.743.210.116
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.217.789.562)	(1.116.739.207)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(2.101.839.350)	(420.298.160)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.412.880.377	11.235.137.588
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(48.947.393)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(4.782.800.972)</b>	<b>4.408.428.191</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(800.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	454.545.455	363.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.946.566	6.360.006
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(341.507.979)</b>	<b>369.996.370</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(467.622.944)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	-	<b>(467.622.944)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>(5.124.308.951)</b>	<b>4.310.801.617</b>
<b>Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ</b>	60	<b>7.999.547.746</b>	<b>3.688.746.129</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ</b>	70	<b>2.875.238.795</b>	<b>7.999.547.746</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Nam Chương

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1. Hình thức sở hữu

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

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

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

### **1. Kỳ kế toán**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

### **1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

#### 9. Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

### **BẢO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Phân phối lợi nhuận***

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

#### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

##### ***Tiền lãi***

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

#### **13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và 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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **17. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

#### **18. Báo cáo bộ phận**

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

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

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



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU**

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

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

mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **19. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

###### *Tài sản tài chính*

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

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

###### *Nợ phải trả tài chính*

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

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

##### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

#### **20. Bên liên quan**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**5. Nợ xấu**

	Cuối năm			Đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	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 Cổ phần Khách sạn bên du thuyền	2.205.223.473	-	(2.205.223.473)	2.205.223.473	-	(2.205.223.473)	
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	
Các khách hàng khác	2.618.659.398	961.188.400	(1.657.470.998)	879.234.598	161.409.201	(717.825.397)	
<b>Cộng</b>	<b>10.502.765.437</b>	<b>1.461.188.400</b>	<b>(9.041.577.037)</b>	<b>8.763.340.637</b>	<b>1.161.409.201</b>	<b>(7.601.931.436)</b>	

**6. Hàng tồn kho**

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

**7. Chi phí trả trước**

**a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí và công cụ dụng cụ chờ phân bổ Cộng

**b) Chi phí trả trước dài hạn**

Cuối năm		Đầu năm	
VND		VND	
1.702.424	104.169.401	1.702.424	104.169.401
<b>1.702.424</b>	<b>104.169.401</b>	<b>1.702.424</b>	<b>104.169.401</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<i>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</i>		
Số dư đầu năm	1.293.324.454	1.293.324.454
Số tăng trong năm	800.000.000	800.000.000
Bao gồm:		
- Mua sắm mới	800.000.000	800.000.000
Số giảm trong năm	885.608.454	885.608.454
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	885.608.454	885.608.454
Số dư cuối năm	1.207.716.000	1.207.716.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	987.285.478	987.285.478
Số tăng trong năm	185.008.804	185.008.804
- Khấu hao trong năm	185.008.804	185.008.804
Số giảm trong năm	713.406.786	713.406.786
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	713.406.786	713.406.786
Số dư cuối năm	458.887.496	458.887.496
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	306.038.976	306.038.976
Tại ngày cuối năm	748.828.504	748.828.504

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

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

**Cộng**

(\*) Bao gồm:

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

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

- Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;
- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020
- Địa điểm xây dựng: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Tổng diện tích: 29.922,0 m<sup>2</sup>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

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

10. Phải trả người bán

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị		Giá trị		Số có khả năng trả	
	Số có khả năng trả	nợ	Số có khả năng trả	nợ	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		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		270.655.717
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	-	-	1.764.992.560	1.764.992.560		1.764.992.560
Công ty Cổ Phần REALPLUS	-	-	775.232.765	775.232.765		775.232.765
Ông Nguyễn Minh Việt	400.000.000	400.000.000	-	-		-
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	519.918.990	519.918.990	-	-		-
Các khách hàng khác	1.762.894.214	1.762.894.214	1.752.117.195	1.752.117.195		1.752.117.195
Cộng	3.707.477.629	3.707.477.629	5.317.006.945	5.317.006.945		5.317.006.945

b) Phải trả người bán dài hạn

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

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị		Giá trị		Số có khả năng trả	
	Số có khả năng trả	nợ	Số có khả năng trả	nợ	Số có khả năng trả	nợ
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	2.011.079.593	2.011.079.593	2.011.079.593	2.011.079.593		2.011.079.593
Các khách hàng khác	419.125.177	419.125.177	419.125.177	419.125.177		419.125.177
Cộng	2.430.204.770	2.430.204.770	2.430.204.770	2.430.204.770		2.430.204.770

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị		Giá trị		Số có khả năng trả	
	Số có khả năng trả	nợ	Số có khả năng trả	nợ	Số có khả năng trả	nợ
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-		-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	113.204.246	113.204.246	113.204.246		-
Thuế thu nhập cá nhân	19.321.118	19.321.118	34.107.400	34.107.400		13.303.797
Thuế nhà đất	4.525.056	4.525.056	4.525.056	4.525.056		-
Các loại thuế khác	16.706.975	16.706.975	16.706.975	16.706.975		-
Cộng	113.204.246	113.204.246	113.204.246	113.204.246		13.303.797



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Chi phí khác	-	99.480.626
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>99.480.626</b>

**14. 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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
	-	108.000
	500.000.000	500.000.000
	500.000.000	600.000.000
	2.577.185.236	2.689.955.000
<b>Cộng</b>	<b>3.577.185.236</b>	<b>3.790.063.000</b>

**b) Các khoản phải trả dài khác**

Nhận ký cược, ký quỹ

**Cộng**

	7.440.000.000	7.440.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.440.000.000</b>	<b>7.440.000.000</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**15. Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

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

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

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
Ông Mai Nam Chương	59.933.000.000	29,97%	59.933.000.000	29,97%
Ông Mai Đức Hùng	59.400.000.000	29,70%	59.400.000.000	29,70%
Ông Mai Đức Tú	40.000.000.000	20,00%	40.000.000.000	20,00%
Các cổ đông khác	40.667.000.000	20,33%	40.667.000.000	20,33%
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

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

**d. Cổ phiếu**

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1.494.588.672	2.456.458.517
- Chi phí đồ dùng văn phòng	9.088.604	65.616.190
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.008.804	406.386.648
- Chi phí thuê, phí, lệ phí	46.537.012	67.128.847
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	1.439.645.601	2.587.003.124
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	901.191.123	1.234.374.215
- Chi phí khác bằng tiền (*)	12.704.881.042	11.485.926.470

**Cộng****16.780.940.858****18.302.894.011**

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

11.310.413.400

11.310.413.400

**8 Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu từ thanh lý TSCĐ	282.343.787	-
- Thu nhập khác	1.000.000.000	1.650.023.777

**Cộng****1.282.343.787****1.650.023.777****9. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Các khoản nộp phạt	7.764.775	4.410.220
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	191.104.636
- Chi từ thanh lý tài sản	-	177.055.921
- Tiền cọc không được hoàn	90.000.000	300.000.000
- Chi phí tài trợ kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch (xem thuyết minh V.09)	2.088.800.000	
- Chi phí khác	5.055.586	95.988.075

**Cộng****2.191.620.361****768.558.852****10. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	(17.047.949.866)	(16.631.789.059)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(852)	(832)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(852)	(832)

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.2. Giao dịch với bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Mai Đức Hùng	Tạm ứng	327.302.012	140.000.000
	Hoàn ứng	467.302.012	100.000.000
	Cho mượn	600.000.000	-
Ông Mai Đức Hoàn	Tạm ứng	63.000.000	40.400.000
	Hoàn ứng	31.084.352	200.282.780
Ông Mai Nam Chương	Tạm ứng	200.000.000	-
	Hoàn ứng	200.000.000	141.916.972
Ông Lê Tư	Tạm ứng	-	50.000.000
	Hoàn ứng	37.388.000	1.398.234.139
Công ty CP Mland Miền Nam	Phí hoa hồng môi giới	2.358.059.468	5.168.934.443
Ông Mai Đức Long	Tạm ứng	55.000.000	-
	Thu hồi tạm ứng	195.492.000	257.600.000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Tạm ứng	-	-
	Thu hồi tạm ứng	66.605.000	637.800.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

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

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

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

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



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

**3. Thông tin về bộ phận**

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

**Khu vực địa lý**

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

**Lĩnh vực kinh doanh**

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

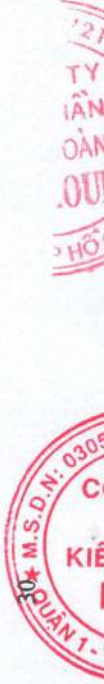
**4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

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

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

**5. Tài sản đảm bảo**

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





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Rủi ro tín dụng**

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

***Phải thu khách hàng***

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

**7. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.284.662.865</b>	<b>7.440.000.000</b>	<b>14.724.662.865</b>
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	3.707.477.629	-	3.707.477.629
Phải trả khác	3.577.185.236	7.440.000.000	11.017.185.236
Chi phí phải trả	-	-	-
<b>Số đầu năm</b>	<b>9.206.550.571</b>	<b>7.440.000.000</b>	<b>16.646.550.571</b>
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	5.317.006.945	-	5.317.006.945
Phải trả khác	3.790.063.000	7.440.000.000	11.230.063.000
Chi phí phải trả	99.480.626	-	99.480.626

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

**8. Rủi ro thị trường**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

##### Rủi ro ngoại tệ

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

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

##### Rủi ro lãi suất

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

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

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

##### Rủi ro về giá khác

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

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

#### 9. Số liệu so sánh

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


#### 10. Thông tin về hoạt động liên tục

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


#### 11. Những thông tin khác

Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua tờ trình về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Nam Hòa. Tuy nhiên, cho đến ngày 31/12/2024 Công ty vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng này.

Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Yến Anh

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng giám đốc

  
Mai Nam Chương

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