

Số: 26/2025/CBTT-MGROUP

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công Ty Cổ phần Tập Đoàn MGROUP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) riêng quý 3 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức : Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROUP
- Mã chứng khoán : MGR
- Địa chỉ : Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Tân Định, TPHCM
- Điện thoại liên hệ/Tel : 028.7106.8910
- Email : [info@mgroup.vn](mailto:info@mgroup.vn)
- Fax:
- Website: [www.mgroup.vn](http://www.mgroup.vn)
2. Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2025 của Công ty CP Tập Đoàn MGROUP :

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

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

3. 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 20/10/2025.

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính riêng quý 3/2025;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng quý 3/2025.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**

Người Ủy Quyền CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**MAI NAM CHƯƠNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU**

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

## **MỤC LỤC**

### **NỘI DUNG**

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
Bảng cân đối kế toán	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 31

## **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 riêng của công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025.

### **KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần Mland VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16/09/2025 do Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

### **Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

#### ***Hội đồng Quản trị***

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

#### ***Ban Tổng Giám đốc***

Ông Mai Nam Chương	Người phụ trách Quản trị Công ty, người thực hiện công bố thông tin
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Đức Hoàn	Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Thị Xuân	Kế Toán Trưởng

#### ***Ban kiểm soát***

Ông Cao Việt Cường	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

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

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

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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các hành vi khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 04 đến trang 31 và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025 kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Mai Đức Hoàn**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>15.420.722.534</b>	<b>10.084.849.904</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>1.906.696.297</b>	<b>327.048.646</b>
1. Tiền	111		1.906.696.297	327.048.646
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>12.730.909.619</b>	<b>5.272.657.772</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	4.718.240.883	4.461.436.706
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	1.104.680.000	1.085.683.780
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	8.475.663.121	2.290.000.004
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	3.302.286.321	2.244.513.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(4.869.960.706)	(4.808.976.706)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>631.280.455</b>	<b>3.797.207.820</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.08	631.280.455	3.797.207.820
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>151.836.163</b>	<b>687.935.666</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		38.631.917	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	574.731.420
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.13	113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>174.857.163.585</b>	<b>190.054.332.734</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.690.400.000</b>	<b>3.649.016.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	4.690.400.000	4.710.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.07	(1.000.000.000)	(1.060.984.000)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>700.059.147</b>	<b>744.444.445</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	700.059.147	744.444.445
- Nguyên giá	222		741.582.727	800.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.523.580)	(55.555.555)
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>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.02	<b>170.408.200.273</b>	<b>185.660.872.289</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		171.405.234.000	187.405.234.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-997.033.727	(1.744.361.711)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>58.504.165</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		58.504.165	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>190.277.886.119</b>	<b>200.139.182.638</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

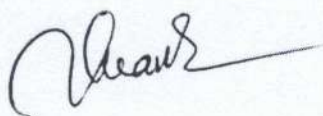
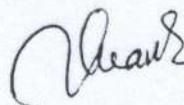
Đơn vị tính: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.701.891.660</b>	<b>7.946.682.268</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.701.891.660</b>	<b>7.946.682.268</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	1.401.496.819	3.008.665.082
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	340.556.092	2.351.635.685
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	53.939.258	7.000
4. Phải trả người lao động	314		-	51.375.500
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	905.899.491	2.534.999.001
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>-</b>	<b>-</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	-	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	0	-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>187.575.994.459</b>	<b>192.192.500.370</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.15	<b>187.575.994.459</b>	<b>192.192.500.370</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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(12.424.005.541)	(7.807.499.630)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(7.807.499.630)	(3.510.777.072)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4.616.505.911)	(4.296.722.558)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>190.277.886.119</b>	<b>200.139.182.638</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Xuân

Hoàng Thị Xuân

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

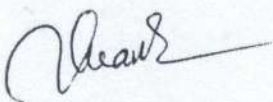
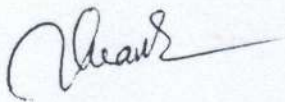
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/ 2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	4.382.427.269	573.578.405	8.429.651.643	1.821.272.638
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	4.382.427.269	573.578.405	8.429.651.643	1.821.272.638
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	2.034.064.331	573.578.405	6.063.288.542	1.821.272.638
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.348.362.938	-	2.366.363.101	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	92.085.546	205.086	104.888.868	652.594
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	93.541.856	-	9.752.672.016	32.098.113
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.06	75.680.497	-	357.361.882	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.07	596.535.971	335.228.992	1.566.559.290	1.606.916.156
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.674.690.160	(335.023.906)	(9.205.341.219)	(1.638.361.675)
11. Thu nhập khác	31	VI.08	-	-	5.698.799.467	454.545.455
12. Chi phí khác	32	VI.09	-	-	1.109.964.159	2.358.059.468
13. Lợi nhuận khác	40		-	-	4.588.835.308	(1.903.514.013)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.674.690.160	(335.023.906)	(4.616.505.911)	(3.541.875.688)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.674.690.160	(335.023.906)	(4.616.505.911)	(3.541.875.688)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Hoàng Thị Xuân

Hoàng Thị Xuân

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(4.616.505.911)	(335.023.906)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	96.003.866	61.500.585
- Các khoản dự phòng	03	(747.327.984)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản	04	-	-
mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(92.085.546)	(147.258.014)
- Chi phí đi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay	08	(5.359.915.575)	(420.781.335)
đổi vốn lưu động			
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(739.241.310)	(992.975.870)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	3.165.927.365	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả,	11	(4.554.826.449)	1.147.694.233
thuế thu nhập phải nộp)			
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(97.136.082)	94.500.000
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	190.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(20.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(7.585.192.051)</b>	<b>(1.562.972)</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	(741.582.727)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	282.343.787
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	(6.185.663.117)	360.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	16.000.000.000	-
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	92.085.546	203.544
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>9.164.839.702</b>	<b>642.547.331</b>

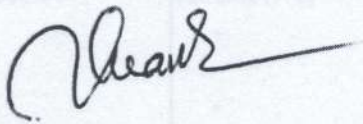
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

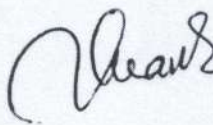
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
<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 thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>1.579.647.651</b>	<b>640.984.359</b>
<b>Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>327.048.646</b>	<b>443.113.658</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>1.906.696.297</b>	<b>1.084.098.017</b>

Prepared by

Hoàng Thị Xuân

Chief Accountant

Hoàng Thị Xuân

Tổng giám đốc

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 3 năm 2025

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần Mland VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16/09/2025 do Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 10 người (số đầu năm là 09 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 Công ty có các công ty con được riêng như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền BQ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Đường Song Ngư, Khối Tây Hoà, Phường Nghi Hòa, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	77,22%	77,22%

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

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

**II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP****1. Kỳ kế toán**

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

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng**

Công ty con: Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Báo cáo tài chính của công ty con được riêng trong các báo cáo tài chính riêng từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

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

Các giao dịch bị loại trừ khi riêng

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Phương tiện vận tải	05	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 riêng kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

**10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu***Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

*Các khoản giảm trừ doanh thu*

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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

*Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp*

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê 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...)

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**21. Lãi trên cổ phiếu**

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

**22. Báo cáo bộ phận**

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

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

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**23. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính*

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

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

*Nợ phải trả tài chính*

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

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

**24. Bên liên quan**

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
Tiền và các khoản tương đương tiền				
Tiền mặt	85.619.391		94.798.786	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.821.076.906		232.249.860	
Các khoản tương đương tiền	-		-	
<b>Cộng</b>	<b>1.906.696.297</b>		<b>327.048.646</b>	

Đơn vị tính: VND

	30/09/2025				01/01/2025			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
2. Các khoản đầu tư tài chính								
a. Ngắn hạn								
b. Dài hạn								
Đầu tư vào công ty con								
Công ty Cổ phần BDS Mland Miền Bắc (*)			-	-	80,00%	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Nam Hòa (**)	77,22%	171.405.234.000	(997.033.727)	170.408.200.273	77,22%	171.405.234.000	(1.744.361.711)	169.660.872.289
<b>Cộng</b>		<b>171.405.234.000</b>	<b>(997.033.727)</b>	<b>170.408.200.273</b>		<b>187.405.234.000</b>	<b>(1.744.361.711)</b>	<b>185.660.872.289</b>

Ghi chú: Quyền biểu quyết của công ty trong các công ty con tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.

**Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
Số dư đầu năm				
Trích lập trong năm	(997.033.727)		(1.744.361.711)	
Hoàn nhập trong năm	-		-	
Số dư cuối năm	(997.033.727)		(1.744.361.711)	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

3. Phải thu của khách hàng	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.718.240.883	4.461.436.706
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	3.678.882.566
Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội	338.319.647	338.319.647
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	701.038.670	444.234.493
b. Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.718.240.883</b>	<b>4.461.436.706</b>
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
4. Trả trước cho người bán	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.104.680.000	1.085.683.780
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802.680.000	802.680.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	302.000.000	283.003.780
b. Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.104.680.000</b>	<b>1.085.683.780</b>
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2		
5. Phải thu về cho vay	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.475.663.121	-
Công ty cổ phần Nam Hòa (*)	8.475.663.121	-
b. Phải thu về cho vay dài hạn	-	4.650.000.000
Công ty cổ phần Nam Hòa (*)	-	4.650.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.475.663.121</b>	<b>4.650.000.000</b>

Khoản vay này theo Nghị Quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 06 năm 2025, Hợp đồng cho vay tiền số 1605/2025/HĐV/MG-NH cho vay tiền : 6,175,663,121 đồng Thời hạn vay 10 tháng , lãi suất vay 5,5%/ năm, mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn đầu tư dự án , lãi trả cuối kỳ . Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ gốc 6.175.663.121 VND.

Khoản vay này theo Nghị Quyết số 05a/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 7 năm 2021, Hợp đồng cho vay tiền số HĐg .03/MG-NH/HĐV ngày 12/01/2022, Phụ lục hợp đồng cho vay tiền số 03-02/MG-NH/PLHĐV ngày 12/01/2025. Thời hạn vay: 24 tháng, lãi suất: 0%, mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn kinh doanh tại công ty con . Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp . Số dư nợ gốc 1.800.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

**6. Các khoản phải thu khác**

**a. Phải thu ngắn hạn khác**

Tạm ứng

Ký cược, ký quỹ

Tiền cọc dự án

Phải thu khác

**b. Phải thu dài hạn khác**

Ký cược, ký quỹ

**Cộng**

**7. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000	1.000.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	-	3.678.882.566	(3.678.882.566)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển	1.000.000.000	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Bất động sản FLC Homes	782.554.140	91.476.000	782.554.140	(691.078.140)
Các khách hàng khác				
<b>Cộng</b>	<b>6.461.436.706</b>	<b>591.476.000</b>	<b>6.461.436.706</b>	<b>(5.869.960.706)</b>

**8. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản đầu tư	631.280.455	-	3.797.207.820	-
<b>Cộng</b>	<b>631.280.455</b>	<b>-</b>	<b>3.797.207.820</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	<b>Vận tải</b>	
<i>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</i>		
Số dư đầu năm	800.000.000	800.000.000
Số tăng trong năm	741.582.727	741.582.727
Bao gồm:		-
- Mua sắm mới	741.582.727	741.582.727
Số giảm trong năm	800.000.000	800.000.000
Bao gồm:	800.000.000	800.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	800.000.000	800.000.000
Số dư cuối năm	741.582.727	741.582.727
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	55.555.555	55.555.555
Khấu hao trong năm	96.003.866	96.003.866
Số giảm trong năm	110.035.841	110.035.841
Bao gồm:	110.035.841	110.035.841
- Thanh lý, nhượng bán	110.035.841	110.035.841
Số dư cuối năm	41.523.580	41.523.580
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	744.444.445	744.444.445
Tại ngày cuối năm	700.059.147	700.059.147

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708	754.008.708	754.008.708	
Công ty Cổ phần Mland Miền Nam	-	-	-	-	
Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như	270.655.717	270.655.717	270.655.717	270.655.717	
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Tland	185.384.648	185.384.648	-	-	
Ông Nguyễn Minh Việt	150.000.000	150.000.000	400.000.000	400.000.000	
Công ty Cổ phần Xây lắp Vật tư Kỹ thuật	41.447.746	41.447.746	170.264.176	170.264.176	
Các khách hàng khác			1.413.736.481	1.413.736.481	
Cộng	1.401.496.819	1.401.496.819	3.008.665.082	3.008.665.082	

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

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng			2.011.079.593	
Các khách hàng khác	340.556.092	340.556.092	340.556.092	
<b>Cộng</b>	<b>340.556.092</b>	<b>340.556.092</b>	<b>2.351.635.685</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

					Đơn vị tính: VND	
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước						
	Số dư đầu năm		Số dư cuối năm		30/09/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	882.056.075	862.947.754	113.204.246	19.108.321
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	-	-	-	113.204.246	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.000	158.080.421	123.256.484	-	34.830.937
Thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>113.204.246</b>	<b>7.000</b>	<b>1.045.136.496</b>	<b>991.204.238</b>	<b>113.204.246</b>	<b>53.939.258</b>
14. Các khoản phải trả khác						
a. Phải trả ngắn hạn khác					30/09/2025	01/01/2025
Bảo hiểm thất nghiệp					VND	VND
Nhận ký cược, ký quỹ					905.899.491	2.534.999.001
Tiền cọc các căn hộ					650.000.000	500.000.000
Phải trả khác					255.899.491	1.734.999.001
b. Phải trả dài hạn khác					-	-
<b>Cộng</b>					<b>905.899.491</b>	<b>2.534.999.001</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****16. Vốn chủ sở hữu***Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	(3.510.777.072)	196.489.222.928
- Lỗ trong năm trước		(4.296.722.558)	(4.296.722.558)
Số dư cuối kỳ trước	200.000.000.000	(7.807.499.630)	192.192.500.370
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	(7.807.499.630)	192.192.500.370
- Lãi (Lỗ) trong quý 1+2+3 năm 2025		(4.616.505.911)	(4.616.505.911)
Số dư cuối kỳ này	200.000.000.000	(12.424.005.541)	187.575.994.459

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/09/2025 VND	%	01/01/2025 VND	%
Ông Mai Nam Chương	59.933.000.000	29,97%	59.933.000.000	29,97%
Ông Mai Đức Hùng	59.400.000.000	29,70%	59.400.000.000	29,70%
Ông Mai Đức Tú	40.000.000.000	20,00%	40.000.000.000	20,00%
Các cổ đông khác	40.667.000.000	20,33%	40.667.000.000	20,33%
<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. Tân Định, TP. HCM, Việt Nam

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 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**

	30/09/2025 cổ phiếu	01/01/2025 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

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

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

<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>30/09/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	4.382.427.269	573.578.405
<b>Cộng</b>	<b>4.382.427.269</b>	<b>573.578.405</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>30/09/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	4.382.427.269	573.578.405
<b>Cộng</b>	<b>4.382.427.269</b>	<b>573.578.405</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

3. Giá vốn hàng bán	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Giá vốn bán BĐS đầu tư		-
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	2.034.064.331	1.821.272.638
<b>Cộng</b>	<b>2.034.064.331</b>	<b>1.821.272.638</b>
4. Doanh thu hoạt động tài chính	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Lãi tiền gửi	92.085.546	205.086
<b>Cộng</b>	<b>92.085.546</b>	<b>205.086</b>
5. Chi phí tài chính	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Lãi tiền vay	-	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	93.541.856	32.098.113
- Lỗ do thoái vốn Mland Miền Bắc		
<b>Cộng</b>	<b>93.541.856</b>	<b>32.098.113</b>
6. Chi phí bán hàng	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí khác bằng tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	413.723.368	255.235.500
- Chi phí đồ dùng văn phòng	24.597.501	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.079.136	24.600.234
- Chi phí thuế, phí, lệ phí		10.420.000
- Chi phí trích lập dự phòng		-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.098.850	44.482.649
- Chi phí khác bằng tiền	16.037.116	490.609
<b>Cộng</b>	<b>596.535.971</b>	<b>335.228.992</b>
8. Thu nhập khác	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thu từ thanh lý TSCĐ		-
- Thu nhập khác		454.545.455
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>454.545.455</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

9. Chi phí khác	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Các khoản nộp phạt	-	-
- Chi từ thanh lý tài sản	-	-
- Tiền cọc không được hoàn	-	-
- Chi phí tài trợ kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch (xem thuyết minh V.10)	-	-
- Chi phí khác		2.358.059.468
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.358.059.468</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.674.690.160	(335.023.906)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh làm giảm lợi nhuận trước thuế khác</i>	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chi phí nhân công	413.723.368	255.235.500
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	96.003.866	24.600.234
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.098.850	1.699.362.492
- Chi phí khác bằng tiền	17.078.000	490.609
<b>Cộng</b>	<b>631.904.084</b>	<b>1.979.688.835</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****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 riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

**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 Cổ phần Nam Hòa	Công ty con
Công ty CP Mland Miền Nam	Cùng Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	Cùng Thành viên quản lý chủ chốt

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

**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 (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Quý 3/ 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
Ông Mai Đức Hùng	Tạm ứng	-	-
	Hoàn ứng	-	-
Ông Mai Đức Hoàn	Tạm ứng	-	-
	Hoàn ứng	-	-
Ông Mai Nam Chương	Tạm ứng	-	-
	Hoàn ứng	-	-
Ông Lê Tư	Tạm ứng	-	-
	Hoàn ứng	-	-
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Cho vay	-	-
	Trả nợ vay	-	-
Công ty CP Mland Miền Nam	Phí hoa hồng môi giới	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

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

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

Các bên liên quan	30/09/2025	Note	01/01/2025
<b>Tạm ứng</b>	<b>347.651.841</b>		<b>44.513.988</b>
Ông Mai Đức Hùng	15.000.000		-
Ông Mai Đức Hoàn	332.651.841		44.513.988
Ông Lê Tư	-		-
<b>Trả trước cho người bán (TM V.4)</b>	<b>802.680.000</b>		<b>802.680.000</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802.680.000		802.680.000
<b>Phải thu cho vay (TM V.5)</b>	<b>8.475.663.121</b>		<b>4.650.000.000</b>
Công ty Cổ phần Nam Hòa	8.475.663.121		4.650.000.000
<b>Phải trả người bán (TM V.11)</b>	-		-
<b>Phải trả khác (TM V.14)</b>	-		<b>300.000.000</b>
Công ty CP Mland Miền Nam			300.000.000

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

Tên	Chức vụ	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	-	41.280.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên Hội đồng Quản trị	112.500.000	37.500.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	-
<b>Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Cao Thị Giang	Trưởng Ban kiểm soát	-	3.000.000
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	32.340.000	12.779.997
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	-	-
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác</b>			
Hoàng Thị Xuân	Kế toán trưởng	33.000.000	47.118.000
<b>Cộng</b>		<b>177.840.000</b>	<b>141.677.997</b>

**3. Thông tin về bộ phận**

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

**Khu vực địa lý**

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

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các hoạt động kinh doanh chính như sau: Tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản

Trong kỳ Công ty chỉ phát sinh doanh thu môi giới bất động sản nên không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.906.696.297	-	327.048.646	-
Phải thu về cho vay	8.475.663.121	-	2.290.000.004	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.671.519.432	(4.369.960.706)	5.661.436.706	(4.369.960.706)
<b>Cộng</b>	<b>17.053.878.850</b>	<b>(4.369.960.706)</b>	<b>8.278.485.356</b>	<b>(4.369.960.706)</b>

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ sách	
	30/09/2025	01/01/2025
Phải trả người bán và phải trả khác	2.307.396.310	5.543.664.083
Chi phí phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.307.396.310</b>	<b>5.543.664.083</b>

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. Tân Định, TP. HCM, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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:

	Đơn vị tính: VND		
	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	2.307.396.310	-	2.307.396.310
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	1.401.496.819	-	1.401.496.819
Phải trả khác	905.899.491	-	905.899.491
Chi phí phải trả	-	-	-
Số đầu năm	5.543.664.083	-	5.543.664.083
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	3.008.665.082	-	3.008.665.082
Phải trả khác	2.534.999.001	-	2.534.999.001
Chi phí phải trả	-	-	-

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

#### 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. Tân Định, TP. HCM, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được kiểm toán.

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

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

#### 11. Những thông tin khác

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Hoàng Thị Xuân

Hoàng Thị Xuân

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025