

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROUP**



Số: 07/2026/CBTT - MGROUP

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



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 Tháng 03 năm 2026

**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. Tân Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: 028.7106.8910
 - Người thực hiện công bố thông tin: Ông Mai Nam Chương
Chức vụ: Thành viên hội đồng quản trị
 - 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 2025 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 vào ngày 30/03/2026.

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

Tài liệu đính kèm:

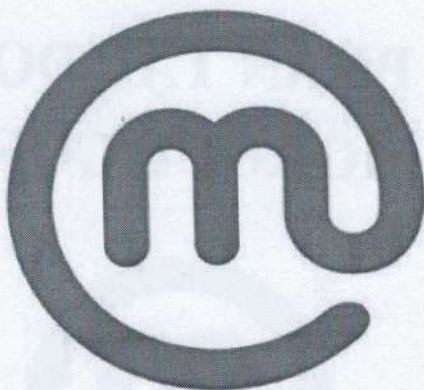
- Báo cáo thường niên năm 2025.



MAI NAM CHƯƠNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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 Tân Định, TP. HCM.
Văn phòng điều hành: Số 5, Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU (MGROUP CORP)



MGROUP

TẬP ĐOÀN MGROU KẾN TẠO ĐÓ THỊ NHÀN VĂN

Trụ sở chính: Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại: (028) 71068910 **E-mail:** info@mgrou.vn
Website: www.mgrou.vn

MỤC LỤC

Table of Contents

I. THÔNG TIN CHUNG.....	4
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
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....	14
1. Tình hình hoạt động kinh doanh:.....	14
2. Tổ chức và nhân sự:	14
2.1 Danh sách Ban điều hành.....	14
2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2025:	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.....	23
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:	23
2. Tình hình tài chính:.....	23
2.1 Tình hình tài sản:	23
2.2 Tình hình nợ phải trả:.....	24
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:	24
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	29
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	29
1. Ý kiến kiểm toán.....	29
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2025:.....	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 14 ngày 16/9/2025.
- 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 Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh.
- Văn phòng điều hành: Số 5 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 7106 8910 E-mail: info@mgroun.vn
- Website: www.mgroup.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển

2013	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.
2015	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.
2016	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 Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19/05/2016.
2019	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.
2020	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.
2022	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 Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh
	Điện thoại: (028) 7106 8910 - Email: info@mgroun.vn Website: www.mgroun.vn

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

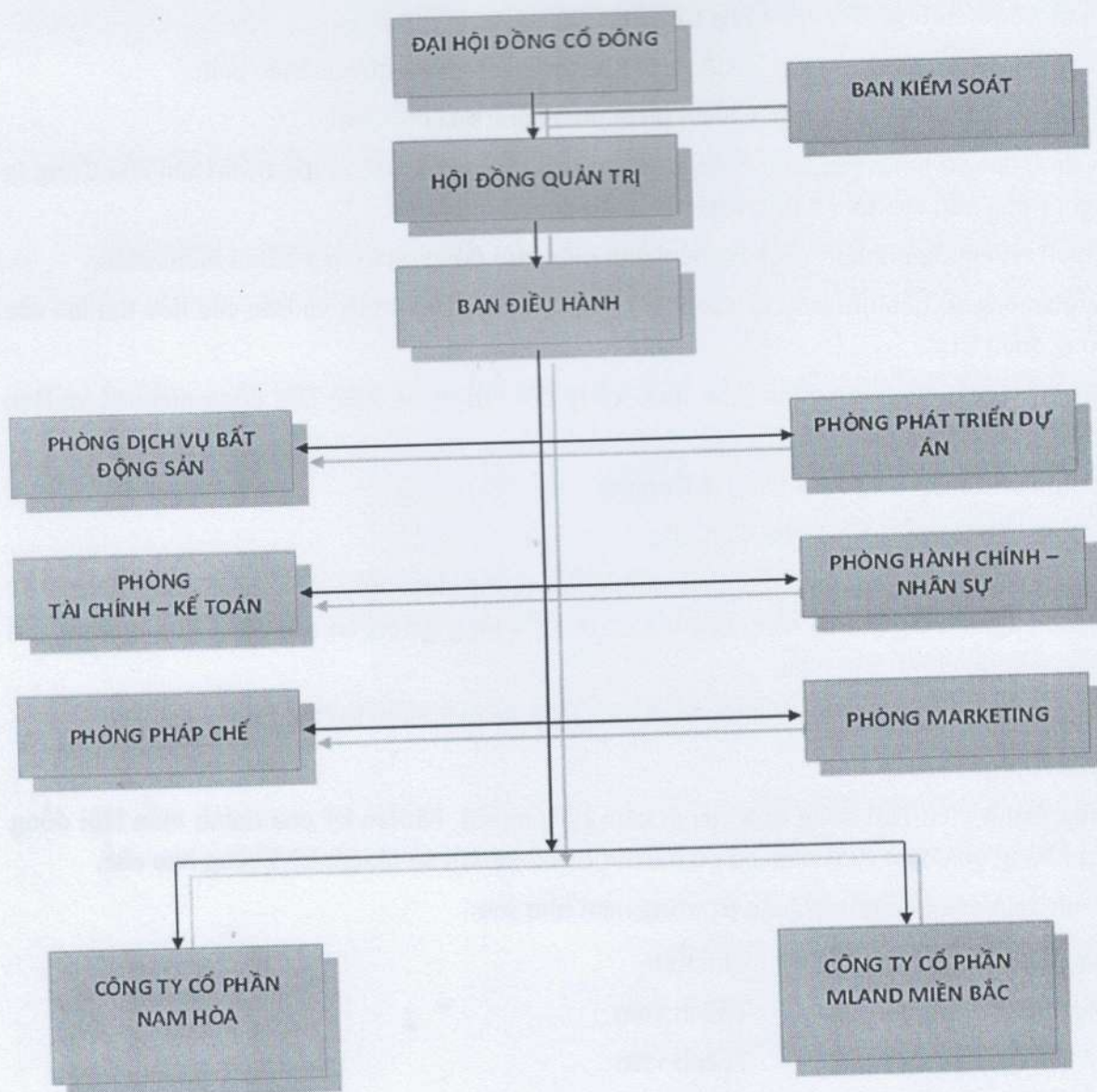
4.1. Mô hình quản trị

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:

Ông Cao Việt Cường	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 ĐHCĐ 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 Đức Hoàn

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, đầu 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 Đã thực hiện thoái vốn ngày 5/6/2025.	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 ĐHĐCĐ 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 2025:**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng trưởng (%)
1	Doanh thu thuần	1.875.818.093	9.903.141.434	81.1%
2	Giá vốn hàng bán	1.821.272.638	7.098.662.982	74.3%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	54.545.455	2.804.478.452	91.8%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	3.946.566	3.198.632	-23.4%
5	Chi phí tài chính	0	9.231.809.742	100%
6	Chi phí bán hàng	0	404.714.806	100%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.780.940.858	14.177.569.033	-18.4%
8	LN thuần từ hoạt động kinh doanh	-16.722.448.837	-21.006.416.497	-20.4%
9	Thu nhập khác	1.282.343.787	5.307.890.376	75.8%
10	Chi phí khác	2.191.620.361	747.505.398	-193.2%
11	Lợi nhuận khác	-909.276.574	4.560.384.978	119.9%
12	Lợi nhuận trước thuế	-17.631.725.411	-16.446.031.519	7.2%
13	Lợi nhuận sau thuế	-17.631.725.411	-16.446.031.519	7.2%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của Mgroup

Lợi nhuận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 lỗ 16.446.031.519 đồng là do lợi nhuận gộp của doanh nghiệp đạt 2.804.478.452 đồng trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp là 14.177.569.033 đồng và chi phí tài chính 9.231.809.472 đồng. Doanh thu thấp và chi phí quản lý lớn là nguyên nhân làm cho doanh nghiệp bị lỗ năm 2025.

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 Đức Hoàn	Tổng Giám đốc
2	Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Hoàng Thị Xuân	Kế toán trưởng

❖ Ông Mai Đức Hoàn – Tổng Giám đốc:

- Họ và tên : Mai Đức Hoàn
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 19/10/1978
- Quốc tịch : Việt Nam
- CCCD số : 038078024575 Ngày cấp: 12/08/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- Địa chỉ thường trú : Tổ Dân Phố 1, Nghĩa Trung, TP.Gia Nghĩa, Đắk Nông.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2004-2016	Cục thuế Tỉnh Đắk Nông	Chuyên viên thuế
06/2023-nay	Công ty Cổ phần Nam Hòa	Giám đốc
11/2020-05/2022	Công Ty CP Tập Đoàn MGROUP	Phó Giám Đốc Phát triển dự án
06/2022-06/2025	Công Ty CP Tập Đoàn MGROUP	Thành viên Hội đồng quản trị
07/2025-nay	Công Ty CP Tập Đoàn MGROUP	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc Đại Diện Pháp Luật

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 240,000 cổ phiếu, tương đương 1.2 % VDL

Trong đó: Cá nhân sở hữu: 240.000 cổ phiếu, tương đương 1.2% VDL

Được ủy quyền: 0 cổ phiếu, tương đương 0 % VDL

- Số cổ phần của những người có liên quan: 5.940.000 cổ phần
- 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
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 14/09/1983
- Quốc tịch : Việt Nam

- CCCD 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:

STT	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 Hoàng Thị Xuân – Kế toán trưởng

- Họ và tên : Hoàng Thị Xuân
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 10/11/1983
- Quốc tịch : Việt Nam
- CCCD số : 040183001737 Ngày cấp: 18/08/2022 Nơi Cấp: Cục cảnh sát
- Địa chỉ thường trú: 175/70/15 Đ.2 Tầng Nhon Phú B, TP.Thủ Đức, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
05.2008-05.2016	Công ty CP Vật liệu Xây Dựng Châu Âu	Kế toán tổng hợp
09.2016-08.2017	Công ty CP TMDV XD Địa Ốc Đất Quý	Kế toán trưởng

01.2019-07.2020	Công ty TNHH Hợp Đức Phát	Kế toán tổng hợp
08.2020- Nay	Công ty TNHH SX-TM Nhân Tuấn Nhân	Kế toán trưởng

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

Trong đó: Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, tương đương 0% 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 2025:

Stt	Họ Tên	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
1	Ông Mai Nam Chương	17/10/1981	Thạc sỹ CNTT	Bổ nhiệm 05/2013 Miễn nhiệm 30/06/2025
2	Ông Mai Đức Hoàn	19/10/1978	Cử nhân Luật	Bổ nhiệm 30/06/2025
3	Bà Nguyễn Thị Yến Anh	01/12/1977	Tài chính Kế toán	Bổ nhiệm 01/2018 Miễn nhiệm 13/05/2025
4	Bà Hoàng Thị Xuân	10/11/1983	Tài chính Kế toán	Bổ nhiệm 13/05/2025

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên

- Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 08 người (số đầu năm là 09 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
- Ngày 5/6/2025 đã thực hiện việc thoái vốn

❖ 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 m²
- Mục tiêu: Là khu nhà ở thấp tầng được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại dự án.
- 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 nên hiện nay chưa phát sinh doanh thu.

4. Tình hình tài chính

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	183.750.649.286	158.400.801.046	-16%
Doanh thu thuần	1.875.818.093	9.903.141.434	81.1%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-16.722.448.837	-21.006.416.497	-20.4%
Lợi nhuận khác	-909.276.574	4.560.384.978	119.9%

Lợi nhuận trước thuế	-17.631.725.411	-16.446.031.519	7.2%
Lợi nhuận sau thuế	-17.631.725.411	-16.446.031.519	7.2%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0%	0%	

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 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 31/12/2025:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài	217	20.000.000	100%
1	Trong nước	217	20.000.000	100%
1.1	Nhà nước	-	-	-
1.2	Tổ chức	1	106.900	0,53%
1.3	Cá nhân	216	19.893.100	99,47%
2	Nước ngoài	-	-	-
	Tổng cộng	216	20.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác			
1	Cổ đông lớn	3	15.093.300	75,47%
2	Cổ đông khác	214	4.006.700	24,53%
	Tổng cộng	217	20.000.000	100%

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2025:

	MỆNH GIÁ 10.000 ĐỒNG	TỈ LỆ
--	----------------------	-------

TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	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%
Công Ty TNHH Quỹ Đầu Tư Mai Đức Hùng	Lầu 5, số 44 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	5.153.300	5.153.300.000	25,77%
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		15.093.300	150.933.000.000	75,47%

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 ĐHCD 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 02/01/2020 Nghị quyết số HĐQT 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 ĐHCD 03/2020/NQ-ĐHCD ngày 23/10/2020 Nghị quyết số HĐQT 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 31/12/2025, Công ty có 08 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 2025 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 2025:

ĐVT: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng trưởng (%)
1	Doanh thu thuần	1.875.818.093	9.903.141.434	81.1%
2	Giá vốn hàng bán	1.821.272.638	7.098.662.982	74.3%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	54.545.455	2.804.478.452	91.8%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	3.946.566	3.198.632	-23.4%
5	Chi phí tài chính	0	9.231.809.742	100%
6	Chi phí bán hàng	0	404.714.806	100%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.780.940.858	14.177.569.033	-18.4%
8	LN thuần từ hoạt động kinh doanh	-16.722.448.837	-21.006.416.497	-20.4%
9	Thu nhập khác	1.282.343.787	5.307.890.376	75.8%
10	Chi phí khác	2.191.620.361	747.505.398	-193.2%
11	Lợi nhuận khác	-909.276.574	4.560.384.978	119.9%
12	Lợi nhuận trước thuế	-17.631.725.411	-16.446.031.519	7.2%
13	Lợi nhuận sau thuế	-17.631.725.411	-16.446.031.519	7.2%

2. Tình hình tài chính:

2.1 Tình hình tài sản:

Tổng tài sản năm 2025 của MGROUP giảm còn 158.4 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 26.87% tương ứng với giá trị hơn 42.5 tỷ đồng.

Tổng tài sản trong năm 2025 giảm 16% so với cùng kỳ năm 2024.

2.2 Tình hình nợ phải trả:

Kết thúc năm 2025, nợ phải trả của MGROUP khoảng 12.7 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 2025 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 2025, 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 2025 theo đúng quy định. Nội dung báo cáo được công bố thông tin trên website: info.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 31/12/2025:

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 Mip và Công Ty CP Nam Hòa
Ông Mai Đức Hoàn	TV HĐQT Kiêm TGD	1.2%	Giám đốc Công ty CP Nam Hòa Tổng Giám đốc Công Ty CP Công Nghiệp MIP
Ông Mai Nam Chương	TV HĐQT	3%	
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TV HĐQT	1.2%	Giám đốc Công ty CP 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 2025, 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	01/2025/NQ-HĐQT	04/03/2025	Chuẩn bị đại hội thường niên	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT	04/04/2025	Nghị quyết về việc thay đổi địa chỉ liên hệ	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	Bổ sung tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2025	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT	13/05/2025	Miễn nhiệm, bổ nhiệm vị trí kế toán trưởng	100%
5	05/2025/NQ-HĐQT	23/05/2025	Lựa chọn công ty kiểm toán	100%
6	06/2025/NQ-HĐQT	05/06/2025	chuyển nhượng Cổ Phần Bất Động Sản MLAND Miền Bắc và Cho Công ty CP Nam Hòa vay vốn	100%

7	07/2025/NQ-HĐQT	30/06/2025	Miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng Giám Đốc kiêm Đại Diện Pháp Luật	100%
8	08/2025/NQ-HĐQT	22/09/2025	Về Việc triển khai việc xin ý kiến cổ đông bằng văn bản của cổ đông	100%
9	09/2025/NQ-HĐQT	14/10/2025	Dừng triển khai xin ý kiến bằng văn bản của NQ số 08/2025/NQ-HĐQT	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 31/12/2025:

Tên	Chức vụ tại MGROUP	Tỷ lệ SH tại MGROUP	Chức vụ quản lý tại công ty khác
Ông Cao Việt Cường	Trưởng ban	0%	Cử nhân kinh tế
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 2025, 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 2025.
- 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 2025 và báo cáo tài chính bán niên 2025.

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 2025 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:

DVT: đồng

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	15.120.000
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT	36.120.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	0
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát		
Ông Cao Việt Cường	Trưởng BKS	0
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	260.960.000
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	63.530.000
Hoàng Thị Xuân	Kế toán trưởng	44.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 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	117.000.000
		Hoàn ứng	117.000.000
		Cho mượn	
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	4.345.000.000
		Hoàn ứng	4.389.513.988

Cho đến ngày 31/12/2025, 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	704.955.000
		Phải thu	0
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Phải trả	134.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến gia	Bên liên quan	Phải trả	863.961.490
	Bên liên quan	Trả trước	34.260.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của MGROUP

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2025:

(Xem tài liệu đính kèm)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
TỔNG GIÁM ĐỐC




MAI ĐỨC HOÀN