

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/10/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		96,415,870,659	89,022,452,920
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	11,943,094,517	16,056,034,403
1. Tiền	111		11,943,094,517	9,056,034,403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	7,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		70,040,187,071	58,543,414,894
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	9,268,098,456	7,222,526,249
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	41,881,068,363	13,367,530,906
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	19,641,020,252	38,703,357,739
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(750,000,000)	(750,000,000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	12,681,280,455	12,681,280,455
1. Hàng tồn kho	141		12,681,280,455	12,681,280,455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,751,308,616	1,741,723,168
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,638,104,370	1,628,518,922
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154	V.11	113,204,246	113,204,246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		153,808,408,657	154,816,245,033
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8,349,493,145	8,849,493,145
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	8,349,493,145	8,849,493,145
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/10/2021
II. Tài sản cố định	220		1,659,504,557	1,761,101,219
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	1,659,504,557	1,761,101,219
- Nguyên giá	222		2,438,319,909	2,438,319,909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(778,815,352)	(677,218,690)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		43,890,759,255	41,469,395,619
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	43,890,759,255	41,469,395,619
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		99,908,651,700	102,736,255,050
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		99,908,651,700	102,736,255,050
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		250,224,279,316	243,838,697,953

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/10/2021
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		24,565,888,386	24,123,260,782
I. Nợ ngắn hạn	310		16,497,937,570	16,015,227,998
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	6,859,775,078	7,591,574,297
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	2,463,704,770	2,430,204,770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	861,327,695	927,494,886
4. Phải trả người lao động	314		1,742,588,578	1,341,826,312
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	302,457,449	4,558,733
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	V.13	4,268,084,000	3,719,569,000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8,067,950,816	8,108,032,784
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		7,440,000,000	7,440,000,000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	627,950,816	668,032,784
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		225,658,390,930	219,715,437,171
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	225,658,390,930	219,715,437,171
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		2,819,090,455	7,084,383,686
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7,084,383,686	17,600,460,701
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4,265,293,231)	1,603,295,420
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22,839,300,475	12,631,053,485
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		250,224,279,316	243,838,697,953

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Yên Anh

Nguyễn Thị Yên Anh

Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	8,046,382,267	40,756,177,189
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	7,735,492
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	8,046,382,267	40,748,441,697
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	2,117,745,434	8,952,306,489
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5,928,636,833	31,796,135,208
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	78,005,150	7,238,152
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	54,978,222	7,486,067
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		54,978,222	7,486,067
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	4,993,664,843	24,622,435,597
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	5,330,615,089	4,996,328,325
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4,372,616,171)	2,177,123,371
12. Thu nhập khác	31	VI.09	8,000,000	190,909,091
13. Chi phí khác	32	VI.10	11,770,070	899,302,111
14. Lợi nhuận khác	40		(3,770,070)	(708,393,020)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4,376,386,241)	1,468,730,351
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	532,432,835
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(4,376,386,241)	936,297,516
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(4,265,293,231)	599,646,823
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(111,093,010)	336,650,693
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(213)	30
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(213)	30

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng Giám đốc



Mai Nam Chương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(4,376,386,241)	1,468,730,351
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	101,596,662	85,693,947
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(78,005,150)	-
- Chi phí đi vay	06	54,978,222	(7,238,152)
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(4,297,816,507)	-
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(11,006,357,625)	783,672,210
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	99,794,308,618
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	482,709,572	(5,042,323,943)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2,827,603,350	(520,339,195)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(111,195,840,930)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(54,978,222)	(7,486,067)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(12,048,839,432)	(16,188,009,307)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2,421,363,636)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	78,005,150	7,238,152
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2,343,358,486)	(36,805,239,303)
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	10,319,340,000	80,000,000,000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	975,327,872
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(40,081,968)	(187,049,184)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	10,279,258,032	80,788,278,688
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(4,112,939,886)	27,795,030,078
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	16,056,034,403	14,299,682,465
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	11,943,094,517	42,094,712,543

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Yến Anh


Nguyễn Thị Yến Anh


Tổng giám đốc
Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

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

1. Tiền	31/12/2021 VND	01/10/2021 VND
Tiền mặt	128,738,027	218,824,572
Tiền gửi ngân hàng	11,814,356,490	8,837,209,831
Các khoản tương đương tiền	-	7,000,000,000
Cộng	11,943,094,517	16,056,034,403
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2021 VND	01/10/2021 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9,268,098,456	7,222,526,249
Công ty cổ phần bất động sản Sơn Kim	869,070,805	-
Công ty cổ phần bất động sản BHS	1,516,072,001	1,194,162,928
Công ty TNHH Hòa Bình	1,472,618,632	1,012,301,740
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	3,678,882,566
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	1,731,454,452	1,337,179,015
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	9,268,098,456	7,222,526,249
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2021 VND	01/10/2021 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	41,881,068,363	13,367,530,906
Công ty cổ phần Maicom Việt Nam	131,142,528	131,142,528
Chi nhánh Công ty cổ phần Khảo Sát và Xây dựng - USCO	-	113,200,000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia (*)	40,219,808,598	11,572,833,141
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1,530,117,237	1,550,355,237
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	41,881,068,363	13,367,530,906

(*) Là bên liên quan



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

4. Các khoản phải thu khác	31/12/2021	01/10/2021
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	19,641,020,252	38,703,357,739
Tạm ứng	5,316,520,652	24,756,358,139
Ký cược, ký quỹ	6,264,000,000	6,136,500,000
Tiền đặt cọc	8,060,499,600	7,810,499,600
b) Phải thu dài hạn khác	8,349,493,145	8,849,493,145
Ký cược, ký quỹ	8,349,493,145	8,849,493,145
Cộng	27,990,513,397	47,552,850,884

11
CỔ
CỔ
TẬP
AG
11

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

5. Nợ xấu

	31/12/2021		01/10/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty CP ĐT DV TM Tp. Hồ Chí Minh	500,000,000	250,000,000	(250,000,000)	500,000,000	(250,000,000)
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1,000,000,000	500,000,000	(500,000,000)	1,000,000,000	(500,000,000)
Cộng	1,500,000,000	750,000,000	(750,000,000)	1,500,000,000	(750,000,000)

6. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/10/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Dự phòng	Giá gốc	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản đầu tư	12,681,280,455	-	-	12,681,280,455	-
Cộng	12,681,280,455	-	-	12,681,280,455	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CONTầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<i>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</i>		
Số dư đầu năm	2,438,319,909	2,438,319,909
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>2,438,319,909</u>	<u>2,438,319,909</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	677,218,690	677,218,690
Số tăng trong năm	101,596,662	101,596,662
- Khấu hao trong năm	101,596,662	101,596,662
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>778,815,352</u>	<u>778,815,352</u>
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	<u>1,761,101,219</u>	<u>1,761,101,219</u>
Tại ngày cuối năm	<u>1,659,504,557</u>	<u>1,659,504,557</u>

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

	31/12/2021 VND	01/10/2021 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn (*)	43,890,759,255	41,469,395,619
	<u>43,890,759,255</u>	<u>41,469,395,619</u>
Cộng		

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

- Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;
- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020
- Địa điểm xây dựng: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Tổng diện tích: 29.922,0 m²
- Mục tiêu: Là khu nhà ở thấp tầng được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại dự án.

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

9. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/10/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Phải trả người bán ngắn hạn	6,859,775,078	6,859,775,078	7,591,574,297	7,591,574,297	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư T&A	114,969,980	114,969,980	-	-	
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 Nam Sài Gòn	207,316,657	207,316,657	-	-	
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	2,184,171,951	2,184,171,951	222,380,837	222,380,837	
Các khách hàng khác	3,599,307,782	3,599,307,782	6,615,184,752	6,615,184,752	
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-	
Cộng	6,859,775,078	6,859,775,078	7,591,574,297	7,591,574,297	

Phải trả người bán là các bên liên quan Công ty cổ phần Mland Miền Nam

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/10/2021
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	2,184,171,951	222,380,837
Các khách hàng khác	-	-
Cộng	2,184,171,951	222,380,837

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/10/2021		31/12/2021		Đơn vị tính: VND
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	
Thuế giá trị gia tăng	0	286,989,244	546,678,345	421,640,002	163,856,380
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113,204,246	425,310,389	-	-	425,310,389
Thuế thu nhập cá nhân	0	215,195,253	114,363,575	57,397,902	272,160,926
Các loại thuế khác	-	-	3,000,000	3,000,000	-
Cộng	113,204,246	927,494,886	664,041,920	482,037,904	861,327,695

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

15. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu kỳ này	200,000,000,000	7,084,383,686	12,631,053,485	219,715,437,171
- Tăng trong kỳ này			10,208,246,990	
- Lợi nhuận trong kỳ này		(4,265,293,231)		(4,265,293,231)
Số dư cuối kỳ này	200,000,000,000	2,819,090,455	22,839,300,475	225,658,390,930

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2021 VND	%	01/10/2021 VND	%
Ông Mai Đức Hùng	59,400,000,000	29.70%	59,400,000,000	29.70%
Ông Nguyễn Văn Chiến	53,700,000,000	26.85%	53,700,000,000	26.85%
Ông Mai Đức Tú	40,000,000,000	20.00%	40,000,000,000	20.00%
Các cổ đông khác	46,900,000,000	23.45%	46,900,000,000	23.45%
Cộng	200,000,000,000	100.00%	200,000,000,000	100.00%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CONTầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	200,000,000,000	120,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	80,000,000,000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	200,000,000,000	200,000,000,000

d. Cổ phiếu

	31/12/2021 cổ phiếu	01/10/2021 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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20,000,000	20,000,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,000,000	20,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20,000,000	20,000,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	-	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	8,046,382,267	40,756,177,189
Cộng	8,046,382,267	40,756,177,189
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Giảm giá dịch vụ môi giới BĐS	-	7,735,492
Cộng	-	7,735,492
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	-	-
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	8,046,382,267	40,748,441,697
Cộng	8,046,382,267	40,748,441,697
4. Giá vốn hàng bán	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Giá vốn bán BĐS đầu tư	-	-
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	2,117,745,434	8,952,306,489
Cộng	2,117,745,434	8,952,306,489
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Lãi tiền gửi	78,005,150	7,238,152
Cộng	78,005,150	7,238,152
6. Chi phí tài chính	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Lãi tiền vay	54,978,222	7,486,067
Cộng	54,978,222	7,486,067

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CONTầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

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

7. Chi phí bán hàng	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Chi phí nhân viên	379,283,794	1,837,490,000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	142,664,454
- Thuế, phí lệ phí	-	*
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	81,130,000	140,057,675
- Chi phí khác bằng tiền	4,533,251,049	22,502,223,468
Cộng	4,993,664,843	24,622,435,597
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1,069,926,720	1,388,868,265
- Chi phí vật liệu quản lý	-	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	13,027,273	64,281,387
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	101,596,662	68,705,781
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	8,540,380	291,199,535
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	733,484,778	853,945,353
- Chi phí khác bằng tiền	3,404,039,276	2,329,328,004
Cộng	5,330,615,089	4,996,328,325
9. Thu nhập khác	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
- Thu nhập khác	8,000,000	190,909,091
Cộng	8,000,000	190,909,091
10. Chi phí khác	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Các khoản nộp phạt	11,000,000	52,078,660
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
- Chi phí khác	770,070	847,223,451
Cộng	11,770,070	899,302,111

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

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	532,432,835
12. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4,265,293,231)	599,646,823
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	(4,265,293,231)	599,646,823
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20,000,000	20,000,000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(213)	30
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(213)	30

Công ty không có CP phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 31/12/2021.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8,490,909	230,945,841
- Chi phí nhân công	2,755,120,626	8,458,020,242
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	101,596,662	85,693,947
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,131,219,542	4,150,472,059
- Chi phí khác bằng tiền	7,445,597,627	25,645,938,322
Cộng	12,442,025,366	38,571,070,411

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CONTầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Phí HHMG Thu tiền cọc	2,184,171,951 200,000,000
Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM (Việt Đô cũ)	Bên liên quan	Thu tiền cọc	500,000,000
Công ty Cổ Phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	10,769,401,801

Cho đến ngày 31/12/2021, ngoài các phải trả (Thuyết minh V.9) các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Phải trả tiền mượn	(704,955,000)

Trong kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát như sau:

		Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 VND
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	75,000,000	85,636,235
Ông Mai Đức Hoàng	Phó chủ tịch HĐQT	36,000,000	38,562,633
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	75,000,000	88,765,235
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	75,000,000	90,000,000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	75,000,000	50,000,000
Bà Cao Thị Giang	Thành viên BKS	39,000,000	-
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên BKS	-	20,478,501
Cộng		375,000,000	373,442,604

2. Báo cáo bộ phận**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

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

	Giá trị số sách				Đơn vị tính: VND
	31/12/2021		01/10/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	11,943,094,517	-	119,736,800,247	-	
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9,268,098,456	(750,000,000)	120,408,816,189	(4,207,513,171)	
Cộng	21,211,192,973	(750,000,000)	240,145,616,436	(4,207,513,171)	
Nợ phải trả tài chính					
Các khoản vay			627,950,816	668,032,784	
Phải trả người bán và phải trả khác			11,127,859,078	11,311,143,297	
Chi phí phải trả			302,457,449	4,558,733	
Cộng			12,058,267,343	11,983,734,814	

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

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 01/10/2021 và vào ngày 31/12/2021 như tại thuyết minh V.14. Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**5. Rủi ro tín dụng**

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	11,430,316,527	627,950,816	12,058,267,343
Các khoản vay	-	627,950,816	627,950,816
Phải trả người bán	6,859,775,078	-	6,859,775,078
Phải trả khác	4,268,084,000	-	4,268,084,000
Chi phí phải trả	302,457,449	-	302,457,449
Số đầu năm	11,315,702,030	668,032,784	11,983,734,814
Các khoản vay	-	668,032,784	668,032,784
Phải trả người bán	7,591,574,297	-	7,591,574,297
Phải trả khác	3,719,569,000	-	3,719,569,000
Chi phí phải trả	4,558,733	-	4,558,733

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

7. Rủi ro thị trường

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

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.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/10/2020 đến 31/12/2020

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

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

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

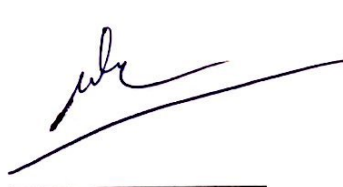
Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh



Tổng giám đốc
Mai Nam Chương