

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROUP

.....***.....

Số: 07/2024/CBTT- MGROUP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

.....***.....

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 Tháng 04 năm 2024

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

Báo cáo thường niên năm 2023 của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROUP.

- Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 10/04/2024 theo đường dẫn: www.mgroup.vn, mục quan hệ cổ đông.

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 2023.

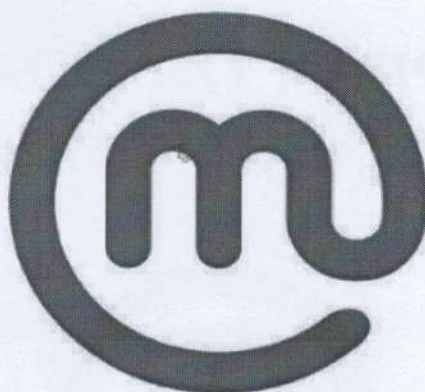
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Tổng Giám Đốc**



MAI NAM CHƯƠNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU



MGROUP

TẬP ĐOÀN MGROU KIẾN TẠO ĐÔ THỊ NHÂN VĂN

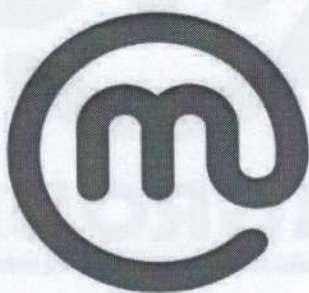
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU

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

Địa chỉ giao dịch: Số 35 Nguyễn Văn Linh, Khu phố Mỹ Hoàng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP (MGROUP CORP)



MGROUP

TẬP ĐOÀN MGROUP KIẾN TẠO ĐÔ THỊ MIỀN BẮC

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

Điện thoại: (028) 71068910 E-mail: info@mgroup.vn

Website: www.mgroup.vn

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG	5
1. Thông tin khái quát.....	5
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	5
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:.....	6
3.1. Ngành nghề.....	6
3.2. Địa bàn kinh doanh	6
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:.....	6
4.1. Mô hình quản trị	6
4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	6
4.3. Công ty con, Công ty liên kết:	11
5. Định hướng phát triển:.....	12
5.1. Mục tiêu, chiến lược phát triển công ty.....	12
5.2. Các mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng của Công ty	13
6. Các rủi ro.....	13
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	16
1. Tình hình hoạt động kinh doanh:.....	16
2. Tổ chức và nhân sự:	17
2.1 Danh sách Ban điều hành	17
2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2023.....	19
2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên.....	20
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.....	20
3.1 Các khoản đầu tư lớn	20
3.2 Các công ty con.....	20
4. Tình hình tài chính	22
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	22
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội.....	24

6.1	Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.....	24
6.2	Chính sách liên quan đến người lao động	25
III.	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	25
1.	Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:	25
2.	Tình hình tài chính:.....	26
2.1	Tình hình tài sản:	26
2.2	Tình hình nợ phải trả:.....	26
3.	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:.....	26
4.	Kế hoạch phát triển trong tương lai:.....	26
4.1	Tình hình kinh tế vĩ mô:	26
4.2	Kế hoạch phát triển trong tương lai:.....	27
IV.	ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	27
1.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	27
2.	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty 28	28
3.	Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	28
V.	QUẢN TRỊ CÔNG TY	29
1.	Hội đồng quản trị (HĐQT).....	29
1.1	Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị.....	29
1.2	Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị	29
1.3	Hoạt động của Hội đồng quản trị.....	29
2.	Ban kiểm soát (BKS)	30
3.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:.....	31
3.1	Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban TGD và Kế toán trưởng:.....	31
3.2	Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan trong năm 2023 32	32
3.3	Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/người có liên quan	32

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 33

1. Ý kiến kiểm toán..... 33

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2023:..... 33



2023	Ngày 16/02/2023 Công ty Cổ phần Tập đoàn MGRROUP đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán MGR.
2020	Ngày 23/11/2020 tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng. MGRROUP. Ngày 10/07/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn MGRROUP. Ngày 02/02/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn MGRROUP. Tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng. Ngày 20/01/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Bắc động sản MGRROUP. đăng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.
2019	Công ty Cổ phần MIND Vietnam tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.
2016	Công ty Cổ phần MIND Vietnam đăng ký thay đổi địa chỉ mới về Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19/02/2016.
2015	Ngày 11/08/2015, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần MIND Vietnam. tr 02 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng. Ngày 01/04/2015, Công ty đăng ký thay đổi địa chỉ trụ sở về 104 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM. Ngày 10/04/2015. Công ty tăng vốn kinh doanh bất động sản, thay đổi địa chỉ trụ sở về 104 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM.
2013	Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Maitech được thành lập ngày 08/02/2013 với vốn điều lệ 2 tỷ đồng. Trụ sở chính tại 007 Mỹ Hoàng, Phường Mỹ Hưng, Quận 7, Tp. HCM.

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP.**
- Giấy phép hoạt động kinh doanh số 0312267721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 08/05/2013 và đăng ký thay đổi lần 13 ngày 13/4/2023.
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng).
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng).
- Địa chỉ: Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
- Địa chỉ giao dịch: Số 35 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố Mỹ Hoàng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
- Điện thoại: 028 7106 8910 E-mail: info@mgroup.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 Đa Kao, Quận 1, 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 Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
	Điện thoại: (028) 7106 8910 - Email: info@mgroupp.vn Website: www.mgroupp.vn

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

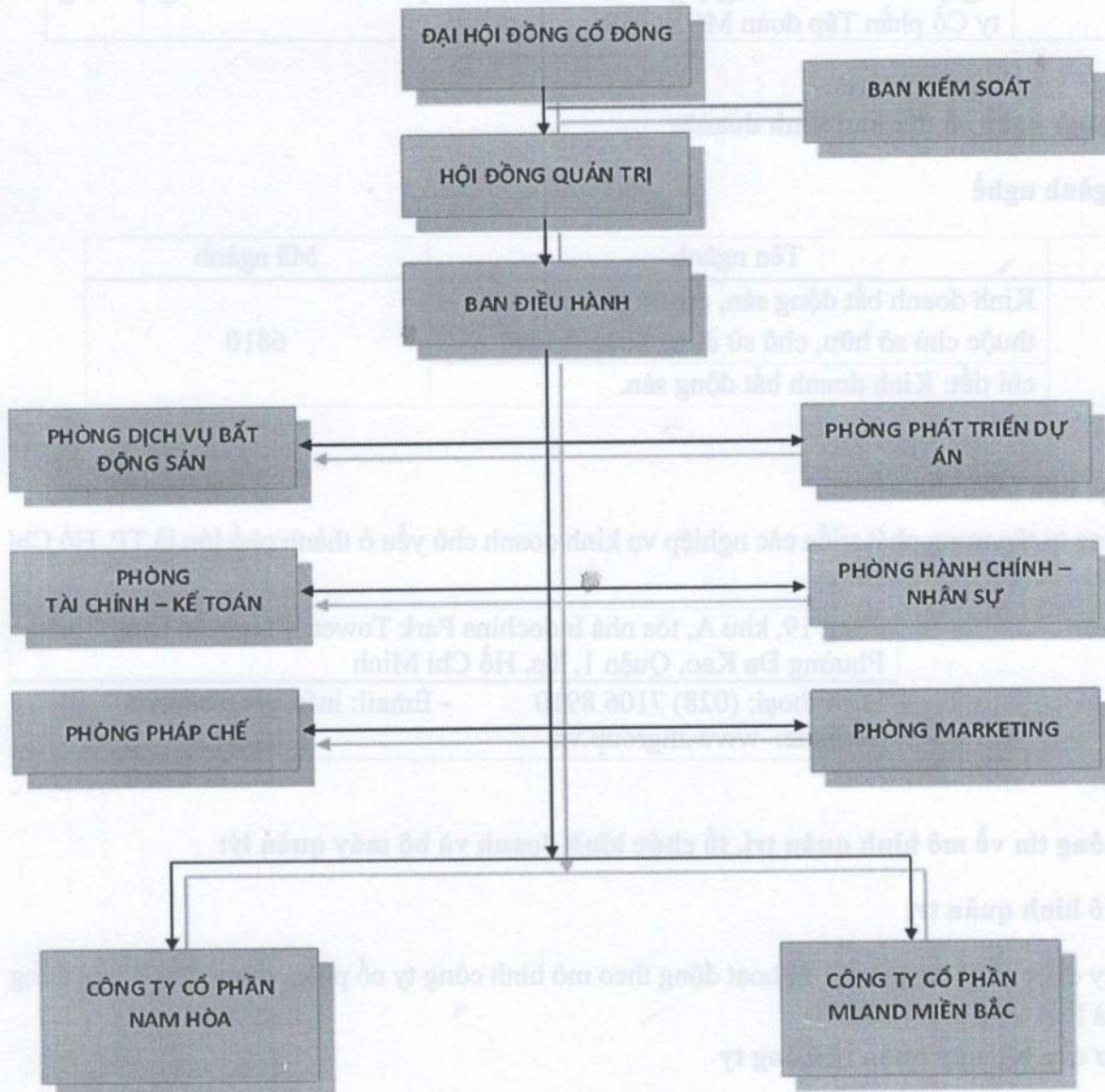
4.1. Mô hình quản trị

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 hàng năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận, chia cổ tức và trích lập, sử dụng các quỹ theo đề nghị của Hội đồng quản trị;

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

❖ Hội đồng quản trị

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

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

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

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

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

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

❖ Ban Kiểm soát viên

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

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

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

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

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

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

❖ Ban Tổng Giám đốc (Ban Điều Hành)

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

Ông Mai Nam Chương Tổng Giám đốc

Ông Lê Tư Phó 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	Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công,	20	80,00%	80,00%

	Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.			
Công ty cổ phần Nam Hòa	98 Hoàng Văn Cự, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	75,5	77,22%	77,22%

5. Định hướng phát triển:

5.1. Mục tiêu, chiến lược phát triển công ty

❖ *Vĩ mô trong nước:*

Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế 6-6,5% trong năm 2024 - năm Con Rồng. So với dự báo tăng trưởng của các tổ chức kinh tế uy tín trên thế giới như Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), Ngân hàng Thế giới (WB) và Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) thì mục tiêu của chúng ta trong tâm tay. Nền kinh tế Việt Nam như những tuyến cáp treo, chỉ có một hướng là tiến lên phía trước, hướng tới đỉnh cao hơn.

Theo dự báo của hầu hết các tổ chức nghiên cứu kinh tế toàn cầu, kinh tế thế giới năm 2024 vẫn còn chịu nhiều thách thức và bất ổn. Ngoài căng thẳng địa chính trị, biến đổi khí hậu và thiên tai khiến bức tranh kinh tế thế giới dù có nhiều gam màu sáng hơn, nhưng vẫn chưa phục hồi như trước đại dịch COVID-19. Trong tình hình đó, Việt Nam trong năm mới vẫn phải **lấy đầu tư công làm động lực tăng trưởng**.

Bất chấp mọi khó khăn sau đại dịch, mức sống người dân Việt Nam nhìn chung vẫn được cải thiện, nhờ lạm phát được kiềm chế. GDP bình quân đầu người tính theo sức mua đồng tiền của Việt Nam so với 10 năm trước tăng gấp 3 lần. **Nhu cầu trong nước sẽ là động lực chính của nền kinh tế trong năm 2024**. Theo ước tính, hiện Việt Nam có tỷ lệ thương mại trên GDP là 200% (so với ở Indonesia chỉ là 35%), vì vậy, cầu trong nước của Việt Nam khiến Việt Nam không phải phụ thuộc nhiều vào nước ngoài.

Vừa qua, ngày 26/3/2024, Thủ tướng Chính phủ có Công văn 202/TTg-NN về việc triển khai thi hành Luật Đất đai 2024. Theo đó, Thủ tướng yêu cầu trước ngày 31/3/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp và các cơ quan liên quan, trình Chính phủ về dự thảo tờ trình của Chính phủ (kèm theo dự thảo Nghị quyết của Quốc hội) trình Quốc hội **cho phép Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2024**.

❖ *Mục tiêu, chiến lược phát triển MGROUP*

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

Từ năm 2019 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.

Trong giai đoạn 2020-2025 công ty sẽ triển khai một loạt các dự án bất động sản từ Nam ra Bắc với sản phẩm đầu tiên là dự án nhà phố tại Cửa Lò – Nghệ An của công ty con Nam Hòa.

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

+ *Về công tác quản lý điều hành:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Về công tác thị trường:

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

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

5.2. Các mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng của Công ty

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp văn minh, chuyên nghiệp, uy tín và trách nhiệm với khách hàng, đối tác. Liên kết với các tổ chức kinh tế xã hội khác tham gia các chương trình từ thiện, tham gia các dự án vì cộng đồng khác ..v.v.

6. Các rủi ro

❖ Rủi ro về kinh tế

Trong một nền kinh tế mở cửa và hội nhập, rủi ro và sự lan truyền rủi ro là điều không thể tránh khỏi. Bất cứ thị trường nào cũng đều chịu sự chi phối của nhân tố này. Về mặt tổng quát, loại hình rủi ro này chịu sự chi phối đến từ chính sự biến động của các thành tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân mậu dịch,... Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó đem lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó.

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp. Các biến số

vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất hay tỷ giá là những nhân tố quan trọng hình thành nên môi trường kinh doanh và là công cụ đo lường rủi ro tổng thể của nền kinh tế.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế:

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực trong xã hội. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế. Trong những năm gần đây, dịch bệnh, chiến tranh ... đã tác động xấu đến tăng trưởng kinh tế thế giới, trong đó có Việt Nam. Các chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy, làm tăng nguy cơ thiếu hụt nguyên vật liệu sản xuất, suy thoái kinh tế. Thị trường Bất động sản bị ảnh hưởng khá lớn, đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng. Các phân khúc khác như bất động sản cho thuê, bán lẻ cũng chịu ảnh hưởng nặng nề dẫn đến tỷ lệ lấp đầy của Bất động sản cho thuê thấp nhất trong 5 năm gần đây. Với Bất động sản nhà ở, các hoạt động mở bán, khởi công bị đình trệ do tâm lý thận trọng và do dự trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn dẫn đến trình trạng cắt giảm nhân sự và cắt giảm lương vẫn còn tiếp diễn. Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP cũng gặp phải khó khăn khi nền kinh tế suy thoái kéo theo hệ lụy giảm sức cầu mạnh mẽ. Tuy nhiên, do Công ty tập trung chủ yếu vào phân khúc nhà ở cho người có thu nhập trung bình, đây là phân khúc có nhu cầu thực vì thế các dự án của Công ty đều được giao dịch tốt, phần nào giảm thiểu tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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:

Rủi ro khác

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng trưởng (%)
1	Doanh thu thuần	32.139.290.430	8.628.902.864	-73,15%
2	Giá vốn hàng bán	24.460.257.504	7.746.496.252	-68,33%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.679.032.926	882.406.612	-88,5%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	6.399.185	6.360.006	-0,61%
5	Chi phí tài chính	45.437.472	48.974.393	7,78%
6	Chi phí bán hàng	2.327.901.802	365.357.972	-84,3%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.343.632.648	18.302.894.011	-18,08%
8	LN thuần từ hoạt động kinh doanh	-17.031.539.811	-17.828.432.758	4,67%
9	Thu nhập khác	230.984.796	1.650.023.777	614,34%
10	Chi phí khác	5.996.619.441	768.558.852	-87,18%
11	Lợi nhuận khác	-5.765.634.645	881.464.925	-115,28%
12	Lợi nhuận trước thuế	-22.797.174.456	-16.946.967.833	-25,66%
13	Lợi nhuận sau thuế	-22.797.174.456	-16.946.967.833	-25,66%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của Mgroup

Lợi nhuận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 lỗ (16.946.967.833) đồng là do lợi nhuận gộp của doanh nghiệp chỉ đạt 882.406.612 đồng trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp là 18.302.894.011 đồng. Doanh thu thấp và chi phí quản lý lớn là nguyên nhân làm cho doanh nghiệp bị lỗ năm 2023.

Lợi nhuận trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 giảm lỗ 5.850.206.623 đồng tương ứng giảm 25.66% so với năm 2022 là do công ty đã cắt giảm được chi phí quản lý doanh nghiệp 4.040.738.637 đồng và giảm được chi phí bán hàng 1.962.543.830 đồng.

❖ **Tình Hình thực hiện so với kế hoạch:**

ĐVT: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (KH) 2023	Thực hiện (TH) 2023	TH/KH 2022
1	Vốn điều lệ	200	200	100%
2	Doanh thu thuần	50	8,6	-82,8%
3	Lợi nhuận sau thuế	0.2	-16,9	-8550%

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành

Danh sách Ban điều hành:

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

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

- Họ và tên : Mai Nam Chương
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 17/10/1981
- Quốc tịch : Việt Nam
- CMND số : 023.686.011 Ngày cấp: 25/03/2014 Nơi cấp: C.A. TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 189/55 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Công nghệ Thông tin
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2004 – 04/2005	Siêu thị Miền Đông	Lập trình viên

05/2005 – 09/2007	S.T.A.R Systems Vietnam	Lập trình viên
10/2007 – 04/2013	Ndex Technologies, Inc	Lập trình viên Quản lý dự án CNTT
05/2013 - nay	Công Ty CP Tập đoàn MGROUP	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 5.993.300 cổ phiếu, tương đương 29,97%VĐL
Trong đó: Cá nhân sở hữu: 5.993.300 cổ phiếu, tương đương 29,97% VĐL

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

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

❖ Ông Lê Tư – Phó Tổng giám đốc

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

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

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 400.000 cổ phiếu, tương đương 2%VĐL
Trong đó: Cá nhân sở hữu: 400.000 cổ phiếu, tương đương 2% VĐL

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

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

❖ **Bà Nguyễn Thị Yến Anh – Kế toán trưởng**

- Họ và tên : Nguyễn Thị Yến Anh
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 01/12/1977
- Quốc tịch : Việt Nam
- CMND số : 024.466.861 cấp ngày: 05/04/2006 Nơi Cấp: CA Tp. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú: C/c 141A Đặng Văn Ngữ, Phường 14, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Quá trình công tác:

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

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 500 cổ phiếu, tương đương 0,0025% %VĐL
Trong đó: Cá nhân sở hữu: 500 cổ phiếu, tương đương 0,0025% VĐL

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

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

2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2023

Không có

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên

- Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 09 người (số đầu năm là 10 người).
- Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:
 - Tiền lương của nhân viên được hưởng theo hệ số, trả lương căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao. Công ty thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các chế độ chính sách về tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho các cán bộ công nhân viên, nâng bậc lương theo niên hạn cho cán bộ công nhân viên.
 - Trong công tác đào tạo, Công ty đã chú trọng đến công tác tự đào tạo, đào tạo tại chỗ và dành sự quan tâm khuyến khích các cán bộ trẻ nâng cao trình độ chuyên môn.
 - Ngoài những quyền lợi được quy định trong Luật Lao động, người lao động trong Công ty còn được hưởng các đãi ngộ dưới các hình thức như du lịch, nghỉ mát, trợ cấp khi thai sản và ốm đau, trợ cấp khó khăn....
 - Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến về giải pháp kỹ thuật giúp đem lại hiệu quả kinh doanh cao, đồng thời áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các công nhân viên có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động, hình ảnh của Công ty.

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

3.1 Các khoản đầu tư lớn

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

3.2 Các công ty con

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

- Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 66629928
- Website: mienbac.mland.com
- Giấy CNĐKKD số: 0108296257 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/05/2018, Đăng ký thay đổi lần 2 ngày 26/12/2019.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

- Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 20.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Đức Long
- Công ty Cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup vào tháng 01/2020.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup tại Công ty Cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc là: 80% Vốn điều lệ Công ty

❖ Công ty Cổ phần Nam Hòa

- Địa chỉ: 98 Hoàng Văn Cự, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An.
- 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 12 ngày 22/10/2021.
- 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 2022	Năm 2023	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	221.319.102.984	203.484.214.047	-8,06%
Doanh thu thuần	32.139.290.430	8.628.902.864	-73,15%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-17.031.539.811	-17.828.432.758	4,68%
Lợi nhuận khác	-5.765.634.645	881.464.925	-115,29%
Lợi nhuận trước thuế	-22.797.174.456	-16.946.967.833	-25,66%
Lợi nhuận sau thuế	-22.797.174.456	-16.946.967.833	-25,66%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0%	0%	0%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 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 31/12/2023:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài	180	20.000.000	100%
1	Trong nước	180	20.000.000	100%
1.1	Nhà nước	-	-	-
1.2	Tổ chức	1	107.000	0,53%
1.3	Cá nhân	179	19.893.000	99,47%

2	Nước ngoài	-	-	-
	Tổng cộng	180	20.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác			
1	Cổ đông lớn	3	15.993.300	79,67%
2	Cổ đông khác	177	4.006.700	20,33%
	Tổng cộng	180	20.000.000	100%

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

TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	MỆNH GIÁ 10.000 ĐỒNG		TỈ LỆ %
		SỐ CỔ PHẦN	THÀNH TIỀN	
Mai Đức Hùng	Thôn 7, Nga Tiến, Nga Sơn, Thanh Hóa	5.940.000	59.400.000.000	29,70%
Mai Nam Chương	189/55 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Q Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh	5.993.300	5.993.300.000	29,97%
Mai Đức Tú	50 Lô B, Đường D5A, KP2, P Phú Mỹ, Q7, TP.HCM	4.000.000	40.000.000.000	20%
Tổng cộng		15.993.300	159.933.000.000	79,67%

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

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

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

					ĐHĐCĐ ngày 27/02/2015 Nghị quyết HĐQT 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 ĐHCĐ số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/03/2019 Nghị quyết HĐQT 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 ĐHCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/01/2020 Nghị quyết HĐQT số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 18/01/2020
18/11/2020	120.000.000	80.000.000	200.000.000	Chào bán riêng lẻ cổ phiếu cho Nhà đầu tư bên ngoài	Nghị quyết ĐHCĐ số 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/10/2020 Nghị quyết HĐQT số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 18/11/2020.

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

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

6.1 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

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

6.2 Chính sách liên quan đến người lao động

- Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty có 09 người (số đầu năm là 10 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 2023 kinh tế thế giới có nhiều biến động nhanh, khó lường làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu. 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, tăng trưởng kinh tế Việt Nam được đánh giá cao bởi kết quả thực tế đã đạt được.

Trong những năm vừa qua, MGROUP tiếp tục định hướng thành công ty phát triển dự án chuyên nghiệp và đã mang lại những kết quả rất đáng ghi nhận đây là nguyên nhân chính dẫn đến những chuyển biến tích cực trong hiệu quả kinh doanh trong những năm tới. Các phòng ban được định biên sắp xếp lại và chuẩn hóa, hỗ trợ cho việc đẩy mạnh kinh doanh trong điều kiện cạnh tranh khốc liệt giữa các công ty khác cùng ngành và nâng cao quản trị rủi ro trong hoạt động của Công ty. Tuy nhiên do đang trong giai đoạn bản lề của quá trình chuyển hướng kinh doanh nên kết quả kinh doanh còn lỗ.

- Hiện nay, Công ty đang dần khẳng định mình trên thương trường với những thành quả:
 - Công ty là đối tác lớn 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, ...
 - 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 2023:

ĐVT: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng trưởng (%)
1	Doanh thu thuần	32.139.290.430	8.628.902.864	-73,15%
2	Giá vốn hàng bán	24.460.257.504	7.746.496.252	-68,33%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.679.032.926	882.406.612	-88,5%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	6.399.185	6.360.006	-0,61%
5	Chi phí tài chính	45.437.472	48.974.393	7,78%
6	Chi phí bán hàng	2.327.901.802	365.357.972	-84,3%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.343.632.648	18.302.894.011	-18,08%
8	LN thuần từ hoạt động kinh doanh	-17.031.539.811	-17.828.432.758	4,67%
9	Thu nhập khác	230.984.796	1.650.023.777	614,34%
10	Chi phí khác	5.996.619.441	768.558.852	-87,18%
11	Lợi nhuận khác	-5.765.634.645	881.464.925	-115,28%
12	Lợi nhuận trước thuế	-22.797.174.456	-16.946.967.833	-25,66%
13	Lợi nhuận sau thuế	-22.797.174.456	-16.946.967.833	-25,66%

2. Tình hình tài chính:**2.1 Tình hình tài sản:**

Tổng tài sản năm 2023 của MGROUP đạt gần 203,48 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 34,4% tương ứng với giá trị hơn 70 tỷ đồng.

Tổng tài sản trong năm 2023 giảm 8,06% so với cùng kỳ năm 2022.

2.2 Tình hình nợ phải trả:

Kết thúc năm 2023, nợ phải trả của MGROUP khoảng 20 tỷ đồng. Công ty không sử dụng nợ vay.

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

Không có.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**4.1 Tình hình kinh tế vĩ mô:**

Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế 6-6,5% trong năm 2024 - năm Con Rồng. So với dự báo tăng trưởng của các tổ chức kinh tế uy tín trên thế giới như Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), Ngân hàng Thế giới (WB) và Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) thì mục tiêu của chúng ta trong tầm tay. Nền kinh tế Việt Nam như những tuyến cáp treo, chỉ có một hướng là tiến lên phía trước, hướng tới đỉnh cao hơn.

Theo dự báo của hầu hết các tổ chức nghiên cứu kinh tế toàn cầu, kinh tế thế giới năm 2024 vẫn còn chịu nhiều thách thức và bất ổn. Ngoài căng thẳng địa chính trị, biến đổi khí hậu và thiên tai khiến bức tranh kinh tế thế giới dù có nhiều gam màu sáng hơn, nhưng vẫn chưa phục hồi như trước đại dịch COVID-19. Trong tình hình đó, Việt Nam trong năm mới vẫn phải lấy đầu tư công làm động lực tăng trưởng.

Bất chấp mọi khó khăn sau đại dịch, mức sống người dân Việt Nam nhìn chung vẫn được cải thiện, nhờ lạm phát được kiềm chế. GDP bình quân đầu người tính theo sức mua đồng tiền của Việt Nam so với 10 năm trước tăng gấp 3 lần. Nhu cầu trong nước sẽ là động lực chính của nền kinh tế trong năm 2024. Theo ước tính, hiện Việt Nam có tỷ lệ thương mại trên GDP là 200% (so với ở Indonesia chỉ là 35%), vì vậy, cầu trong nước của Việt Nam khiến Việt Nam không phải phụ thuộc nhiều vào nước ngoài.

Vừa qua, ngày 26/3/2024, Thủ tướng Chính phủ có Công văn 202/TTg-NN về việc triển khai thi hành Luật Đất đai 2024. Theo đó, Thủ tướng yêu cầu trước ngày 31/3/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp và các cơ quan liên quan, trình Chính phủ về dự thảo tờ trình của Chính phủ (kèm theo dự thảo Nghị quyết của Quốc hội) trình Quốc hội cho phép Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2024.

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 2023 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 2023, 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 2023 theo đúng quy định. Nội dung báo cáo được công bố thông tin trên website: www.mgroup.vn và công bố thông tin cho Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định.

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

❖ Khó khăn:

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

❖ Thuận lợi:

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

❖ Về trách nhiệm với môi trường và xã hội:

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

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

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

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

- Chỉ đạo Ban điều hành và cán bộ nhân viên Công ty nỗ lực hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2024.
- 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 31/12/2023:

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	0%	Giám đốc Công Ty CP Nam Hòa
Ông Mai Nam Chương	TV HĐQT kiêm TGD	29,97%	Tổng Giám đốc Công Ty CP Công Nghiệp MIP
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TV HĐQT	1,2%	Giám đốc Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng kiến Gia
Ông Lê Tư	TV HĐQT kiêm P.TGD	2%	

1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có

1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị

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

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức 03 phiên họp. Cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/NQ-HĐQT	22/2/2023	Chuẩn bị đại hội thường niên	100%
2	02/2023/NQ-HĐQT	7/4/2023	Chuyển địa điểm kinh doanh	100%
3	03/2023/NQ-HĐQT	17/5/2023	Lựa chọn công ty kiểm toán và tái bổ nhiệm ông Mai Nam Chương	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 31/12/2023:

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

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

Trong năm 2023, 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 2023.
- 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 2023 và báo cáo tài chính bán niên 2023.

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 kinh tế toàn cầu suy yếu với lạm phát cao hơn mức từng thấy trong vài thập kỷ qua, cuộc khủng hoảng chi phí sinh hoạt, thắt chặt chính sách tiền tệ ở hầu hết các khu vực, cuộc xung đột giữa Nga và Ukraine và đại dịch Covid-19 kéo dài đều ảnh hưởng nặng nề đến triển vọng kinh tế thế giới. Tình trạng này được dự báo sẽ không nghiêm trọng và nhiều

khả năng thế giới có thể tránh được một cuộc suy thoái sâu trong năm 2023. Trong khi đó tình hình kinh tế trong nước được dự báo tiếp tục phục hồi vào năm 2023. Ban Lãnh đạo cần theo dõi sát sao diễn biến thị trường, xây dựng kế hoạch chi tiết, các kịch bản khác nhau cũng như các giải pháp toàn diện nhằm đảm bảo phương án kinh doanh an toàn và hiệu quả, đạt được kế hoạch chủ sở hữu thông qua.

- Hoạt động của Công ty trong năm 2023 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.
- Trong năm 2023, BKS nhận được sự phối hợp chặt chẽ và được tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ giám sát của mình từ phía HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty, thông qua việc được cung cấp đầy đủ các báo cáo, tài liệu liên quan đến tình hình quản trị công ty, các hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

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	323.613.324
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	137.500.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	25.000.000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Cao Thị Giang	Trưởng BKS	112.500.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	138.005.260
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	113.819.999
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác		
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	276.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của MGROUP

3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan trong năm 2023

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
01	Mai Nam Chương		5.993.300	29,97%	5.993.300	29,97%	
02	Lê Tư		400.000	2%	400.000	2%	

3.3 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	140.000.000
		Hoàn ứng	100.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	40.400.000
		Hoàn ứng	200.282.780
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	0
		Hoàn ứng	0
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	0
		Hoàn ứng	141.916.972
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	50.000.000
		Hoàn ứng	1.398.234.139
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Hoàn ứng	5.168.934.443
		Thu tiền cọc	
		Trả tiền cọc	60.000.000
Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM (Việt Đô cũ)	Bên liên quan	Trả tiền cọc	100.000.000

Cho đến ngày 31/12/2023, ngoài các khoản trả trước và phải trả người bán (Thuyết minh V.3 và V.10 của BCTC hợp nhất kiểm toán 2023) 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	Tạm ứng	140.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	12.598.340
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	0
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	37.388.000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Tiền cọc	300.000.000
		Phải trả Phí môi giới	0

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của MGROUP

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)
- 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 và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023:

(Xem tài liệu đính kèm)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
TỔNG GIÁM ĐỐC**



MAI NAM CHƯƠNG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
đã được kiểm toán**



MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 33

331
C
C
T
M
1

N:0305
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ
N
1-1

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP sau đây gọi tắt là (“Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 12 ngày 27/11/2020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

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

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

1267
ÔNG
ĐỖ PH
P. Đ
GR
- T. P.

21388
ÔNG T
NHIỆM HI
I VỤ TƯ
LÍNH KẾ
KIỂM T
AM VI
P. HỒ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 06 đến trang 33 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
MGROUP**

Mai Nam Chương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2024

721
TY
AN
AN
UP
HỒ CHÍ MINH

4-C.T.T.M...
Y
U HAN
VAN
TOAN
AN
T
CHI MINH



Số: 132/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP và các Công ty con, được lập ngày 26/03/2024, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)

Phó Tổng Giám Đốc



Nguyễn Thị Cúc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0700-2023-152-1

Kiểm toán viên

Bùi Thị Như Lê

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 2855-2020-152-1

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		70.038.859.096	75.772.994.907
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	7.999.547.746	3.688.746.129
1. Tiền	111		7.999.547.746	3.688.746.129
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.198.796.492	61.428.949.051
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	6.528.296.257	8.663.456.480
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	38.090.133.683	39.226.843.683
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	13.682.297.988	18.803.577.200
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(7.101.931.436)	(5.264.928.312)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	8.631.280.455	8.631.280.455
1. Hàng tồn kho	141		8.631.280.455	8.631.280.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.209.234.403	2.024.019.272
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	104.169.401	28.893.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.991.860.756	1.881.921.437
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154	V.12	113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		133.445.354.951	145.546.108.077
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.280.000.000	6.240.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	5.780.000.000	6.240.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(500.000.000)	-

31/12/2023
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
VI-T

0305/2023
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
TRÁCH NHIỆM DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VÀ KẾ TOÁN
VI-T

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
II. Tài sản cố định	220		306.038.976	1.253.117.909
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	306.038.976	1.253.117.909
- Nguyên giá	222		1.293.324.454	2.438.319.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(987.285.478)	(1.185.202.000)
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		50.571.491.075	49.454.751.868
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.09	50.571.491.075	49.454.751.868
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		77.287.824.900	88.598.238.300
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		77.287.824.900	88.598.238.300
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		203.484.214.047	221.319.102.984

672
G T
PHÂN
ĐO
ROI
PH

1388
ONG T
HIỆM HỮ
VỤ TỰ
NH KẾ
TẾM TQ
M VIỆC
HỒ C

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		20.064.007.340	20.951.928.444
I. Nợ ngắn hạn	310		12.624.007.340	13.204.633.372
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	5.317.006.945	3.419.557.147
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.430.204.770	2.430.204.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	38.099.208	1.553.914.323
4. Phải trả người lao động	314		949.152.791	1.993.473.843
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	99.480.626	90.577.817
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	V.14	3.790.063.000	3.556.577.600
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	-	160.327.872
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		7.440.000.000	7.747.295.072
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.15	-	307.295.072
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		183.420.206.708	200.367.174.541
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	183.420.206.708	200.367.174.541
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(38.750.100.125)	(22.118.311.066)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(22.118.311.066)	397.459.725
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(16.631.789.059)	(22.515.770.790)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22.170.306.833	22.485.485.606
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		203.484.214.047	221.319.102.984

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	8.628.902.864	32.220.851.324
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	81.560.894
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	8.628.902.864	32.139.290.430
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	7.746.496.252	24.460.257.504
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		882.406.612	7.679.032.926
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	6.360.006	6.399.185
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	48.947.393	45.437.472
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		48.947.393	45.437.472
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	365.357.972	2.327.901.802
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	18.302.894.011	22.343.632.648
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(17.828.432.758)	(17.031.539.811)
12. Thu nhập khác	31	VI.09	1.650.023.777	230.984.796
13. Chi phí khác	32	VI.10	768.558.852	5.996.619.441
14. Lợi nhuận khác	40		881.464.925	(5.765.634.645)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(16.946.967.833)	(22.797.174.456)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(16.946.967.833)	(22.797.174.456)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(16.631.789.059)	(22.515.770.790)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(315.178.774)	(281.403.665)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(832)	(1.126)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(832)	(1.126)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2024

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)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(16.946.967.833)	(22.797.174.456)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	406.386.648	406.386.648
- Các khoản dự phòng	03	2.337.003.124	1.625.487.029
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	170.695.915	(6.399.185)
- Chi phí đi vay	06	48.947.393	45.437.472
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(13.983.934.753)	(20.726.262.492)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	8.743.210.116	11.293.096.791
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.116.739.207)	(5.079.480.279)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(420.298.160)	(4.553.909.853)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.235.137.588	11.281.519.811
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(48.947.393)	(45.437.472)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(269.946.207)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.408.428.191	(8.100.419.701)
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. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	363.636.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.360.006	6.399.185
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	369.996.370	6.399.185

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(467.622.944)	(160.327.872)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(467.622.944)</i>	<i>(160.327.872)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	4.310.801.617	(8.254.348.388)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	3.688.746.129	11.943.094.517
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	7.999.547.746	3.688.746.129

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng giám đốc



Mai Nam Chương

122
CÔNG
CỔ
TẬP
MG
1-1

30521
CÔNG
LỊCH NHI
DỊCH V
ÀI CHÍN
VÀ KH
NAM
1-1-TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2023

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 12 ngày 27/11/2020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 09 người (số đầu năm là 10 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, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đầu giá. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ thông tin khác.

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 31 tháng 12 năm 2023 Công ty có các công ty con được hợp nhất như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền BQ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc	Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.	80,00%	80,00%
Công ty cổ phần Nam Hòa	98 Hoàng Văn Cự, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	77,22%	77,22%

67721
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
MGROUP
PHỐ C

3884-1
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
MGROUP
PHỐ C

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

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

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

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

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

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 hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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 hợp nhất. 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

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.

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

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:

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

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

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

9. Lợi thế thương mại

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

10. Nguyên tắc ghi nhận 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;

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

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 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 thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

122
ĐƠN
CỔP
TẬP
MG
I-T

03062
CỔ
TRÁCH N
DỊCH
TÀI CH
VÀ B
N
I-T

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

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.

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 hoá, 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 hoá, 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 hoá, 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.

57
G
H
ĐC
30
PH
1388
NG T
HIỆM H
VỤ T
NH K
IỂM T
M VII
P. HC

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

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 hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

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.

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.



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

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

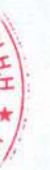
Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	1.568.447.494	180.280.813
Tiền gửi ngân hàng	6.431.100.252	3.508.465.316
Cộng	7.999.547.746	3.688.746.129
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.528.296.257	8.663.456.480
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	3.678.882.566
Công ty cổ phần Bất Động Sản BHS	454.072.701	1.077.225.251
Công ty TNHH Hòa Bình	516.133.665	666.133.665
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Hùng Sơn	-	669.799.201
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	1.879.207.325	2.571.415.797
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	6.528.296.257	8.663.456.480
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	38.090.133.683	39.226.843.683
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	37.227.633.683	38.537.633.683
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	862.500.000	689.210.000
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	38.090.133.683	39.226.843.683
Trả trước cho người bán là các bên liên quan:		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	37.227.633.683	38.537.633.683
4. Các khoản phải thu khác	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	13.682.297.988	18.803.577.200
Tạm ứng	5.327.297.988	7.825.871.964
Ký cược, ký quỹ	4.825.000.000	6.811.104.636
Tiền cọc dự án	3.530.000.000	4.166.600.600
b) Phải thu dài hạn khác	5.780.000.000	6.240.000.000
Ký cược, ký quỹ	5.780.000.000	6.240.000.000
Cộng	19.462.297.988	25.043.577.200

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

5. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	-	(3.678.882.566)	3.678.882.566	1.103.664.770	(2.575.217.796)
Công ty Cổ phần Khách sạn bến du thuyền	2.205.223.473	-	(2.205.223.473)	2.205.223.473	661.567.042	(1.543.656.431)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)			
Các khách hàng khác	879.234.598	161.409.201	(717.825.397)	1.427.564.564	781.510.480	(646.054.084)
Cộng	8.763.340.637	1.161.409.201	(7.601.931.436)	8.311.670.603	3.046.742.292	(5.264.928.311)

6. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng hóa bất động sản đầu tư	8.631.280.455	-	8.631.280.455	-	
Cộng	8.631.280.455	-	8.631.280.455	-	

7. Chi phí trả trước	31/12/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	104.169.401	-	104.169.401	-	28.893.589
Chi phí và công cụ dụng cụ chờ phân bổ	104.169.401	-	104.169.401	-	28.893.589
b) Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	-
Cộng	104.169.401	-	104.169.401	-	28.893.589



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

8. 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	1.144.995.455	1.144.995.455
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	1.144.995.455	1.144.995.455
Số dư cuối năm	<u>1.293.324.454</u>	<u>1.293.324.454</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	1.185.202.000	1.185.202.000
Số tăng trong năm	406.386.648	406.386.648
- Khấu hao trong năm	406.386.648	406.386.648
Số giảm trong năm	604.303.170	604.303.170
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	604.303.170	604.303.170
Số dư cuối năm	<u>987.285.478</u>	<u>987.285.478</u>
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	<u>1.253.117.909</u>	<u>1.253.117.909</u>
Tại ngày cuối năm	<u>306.038.976</u>	<u>306.038.976</u>

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày đầu năm: 731.524.865 đồng.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày cuối năm: 0 đồng.

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	50.571.491.075	49.454.751.868
	<u>50.571.491.075</u>	<u>49.454.751.868</u>

Cộng

(*) Bao gồm:

	31/12/2023	01/01/2023
- Dự án " Khu đô thị mới dọc tuyến nhánh kết nối đường tránh đô thị Gia Nghĩa".	2.088.800.000	2.088.800.000
- Dự án "Khu đô thị MPark Lai Châu 1"	-	272.563.636
- Dự án "Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa" (**)	48.482.691.075	47.093.388.232

(**) 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)

10. Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023		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	5.317.006.945	5.317.006.945	3.419.557.147	3.419.557.147	
Công ty cổ phần Bất động sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708	754.008.708	754.008.708	
Tập đoàn Vingroup- Công ty CP	1.372.288.375	1.372.288.375	1.372.288.375	1.372.288.375	
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	1.764.992.560	1.764.992.560	60.632.470	60.632.470	
Công ty Cổ Phần REALPLUS	775.232.765	775.232.765	-	-	
Các khách hàng khác	650.484.537	650.484.537	1.232.627.594	1.232.627.594	
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-	
Cộng	5.317.006.945	5.317.006.945	3.419.557.147	3.419.557.147	

Phải trả người bán là các bên liên quan

Công ty cổ phần Mland Miền Nam
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023	Đơn vị tính: VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	2.011.079.593	2.011.079.593	
Các khách hàng khác	419.125.177	419.125.177	
Cộng	2.430.204.770	2.430.204.770	

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023		31/12/2023		Đơn vị tính: VND
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	
Thuế giá trị gia tăng	-	689.713.716	121.450.543	801.155.130	10.009.129
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	864.200.607	187.592.753	1.023.703.281	28.090.079
Thuế nhà đất	-	-	266.223.200	266.223.200	-
Các loại thuế khác	-	-	8.000.000	8.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	11.935.276	11.935.276	-
Cộng	113.204.246	1.553.914.323	595.201.772	2.111.016.887	38.099.208



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

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí khác	99.480.626	90.577.817
Cộng	99.480.626	90.577.817

14. Các khoản phải trả khác

a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Bảo hiểm thất nghiệp
 Nhận ký cược, ký quỹ
 Tiền cọc các căn hộ
 Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
3.790.063.000	3.556.577.600	
108.000	-	
500.000.000	500.000.000	
600.000.000	610.022.000	
2.689.955.000	2.446.555.600	

b) Các khoản phải trả dài hạn

Nhận ký cược, ký quỹ

7.440.000.000	7.440.000.000
7.440.000.000	7.440.000.000

11.230.063.000 **10.996.577.600**

15. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023		Phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	160.327.872	160.327.872	-	160.327.872	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (*)	160.327.872	160.327.872	-	160.327.872	-	-
b) Vay dài hạn	307.295.072	307.295.072	-	307.295.072	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (*)	307.295.072	307.295.072	-	307.295.072	-	-
Cộng	467.622.944	467.622.944	-	467.622.944	-	-

(*) Vay ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số SHBSSG/HDTD/2020/408 ngày 27/10/2020, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay 7,7%/năm, thế chấp tài sản hình thành từ nguồn vốn vay.

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

16. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	397.459.725	22.766.889.272	223.164.348.996
- Tăng trong năm trước			(281.403.665)	(281.403.665)
- Lỗ trong năm trước		(22.515.770.790)		(22.515.770.790)
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	(22.118.311.066)	22.485.485.606	200.367.174.541
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	(22.118.311.066)	22.485.485.606	200.367.174.541
- Giảm trong năm nay			(315.178.774)	(315.178.774)
- Lỗ trong năm nay		(16.631.789.059)		(16.631.789.059)
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	(38.750.100.125)	22.170.306.833	183.420.206.708

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	%	01/01/2023	%
	VND		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%
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, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2023 cổ phiếu	01/01/2023 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CONTầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**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**

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	8.628.902.864	32.121.096.779
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	99.754.545
Cộng	8.628.902.864	32.220.851.324
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Giảm giá dịch vụ môi giới BĐS	-	81.560.894
Cộng	-	81.560.894
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	8.628.902.864	32.039.535.885
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác	-	99.754.545
Cộng	8.628.902.864	32.139.290.430
4. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	7.746.496.252	24.460.257.504
Cộng	7.746.496.252	24.460.257.504
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	6.360.006	6.399.185
Cộng	6.360.006	6.399.185
6. Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay	48.947.393	45.437.472
Cộng	48.947.393	45.437.472
7. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân viên	92.794.336	1.545.037.036
- Chi phí vật liệu, bao bì	-	6.420.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	3.500.000
- Chi phí khác bằng tiền	272.563.636	772.944.766
Cộng	365.357.972	2.327.901.802

22677.

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
MGROUP

-T.P.HỒ

21388

CÔNG TY
NHIỆM VỤ
HÀNH CHÍNH
KIỂM TRA
TAM VIÊN
TP. HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CONTầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	2.456.458.517	5.248.519.562
- Chi phí đồ dùng văn phòng	65.616.190	13.324.866
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	406.386.648	406.386.648
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	67.128.847	67.625.676
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	2.587.003.124	1.327.055.751
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.234.374.215	3.336.685.824
- Chi phí khác bằng tiền (*)	11.485.926.470	11.944.034.321
Cộng	18.302.894.011	22.343.632.648
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	11.310.413.400	11.310.413.400
9. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu nhập khác	1.650.023.777	230.984.796
Cộng	1.650.023.777	230.984.796
10. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
- Các khoản nộp phạt	4.410.220	8.846.336
- Phạt vi phạm hợp đồng	191.104.636	-
- Chi từ thanh lý tài sản	177.055.921	-
- Tiền cọc không được hoàn	300.000.000	5.210.025.745
- Chi phí khác	95.988.075	777.747.360
Cộng	768.558.852	5.996.619.441
11. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(16.631.789.059)	(22.515.770.790)
- 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	(16.631.789.059)	(22.515.770.790)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(832)	(1.126)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(832)	(1.126)

Công ty không có CP phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CONTầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.063.188	19.135.775
- Chi phí nhân công	3.427.880.636	16.330.042.806
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	406.386.648	406.386.648
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	2.587.003.124	1.327.055.751
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.219.951.018	24.112.882.165
- Chi phí khác bằng tiền	11.874.202.828	12.015.769.088
Cộng	27.531.487.442	54.211.272.233

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng Hoàn ứng	140.000.000 100.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng Hoàn ứng	40.400.000 200.282.780
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	141.916.972
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	50.000.000 1.398.234.139
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Hoàn ứng Trả tiền cọc	5.168.934.443 60.000.000
Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM (Việt Đô cũ)	Bên liên quan	Nhận cọc dự án	100.000.000
Ông Mai Đức Long	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc Công ty CP BĐS Mland Miền Bắc	Hoàn ứng	257.600.000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Bên liên quan	Hoàn ứng	637.800.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Cho đến ngày 31/12/2023, ngoài các khoản trả trước và phải trả người bán (Thuyết minh V.3 và V.10) 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	Tạm ứng	140,000,000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	12,598,340
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	37,388,000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Tiền cọc	300,000,000
Công Ty TNHH Bất Động Sản Kent	Bên liên quan	Ký quỹ	2,000,000,000
Ông Mai Đức Long	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc Công ty CP BDS Mland Miền Bắc	Tạm ứng	3,792,400,000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Bên liên quan	Tạm ứng	1,262,200,000

Các thành viên quản lý chủ chốt của Công ty bao gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.

Trong năm tài chính, chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

		Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	323,613,324	346,300,941
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	137,500,000	285,140,000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	25,000,000	300,000,000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Cao Thị Giang	Thành viên BKS	112,500,000	149,441,624
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	138,005,260	179,274,313
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	113,819,999	412,792,941
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	276,000,000	276,000,000
Cộng		1,126,438,583	1,948,949,820

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

2. Thông tin về bộ phận

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

Khu vực địa lý

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

	Giá trị sổ sách		Đơn vị tính: VND
	31/12/2023	01/01/2023	
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.999.547.746	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	10.058.296.257	(6.601.931.436)	(4.764.928.312)
Cộng	18.057.844.003	(6.601.931.436)	(4.764.928.312)
Nợ phải trả tài chính			
Các khoản vay			467.622.944
Phải trả người bán và phải trả khác			14.416.134.747
Chi phí phải trả			90.577.817
Cộng			14.974.335.508

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 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 như tại thuyết minh V.8 và V.15. Tại thời điểm 31/12/2023, 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 năm	9.206.550.571	7.440.000.000	16.646.550.571
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	5.317.006.945	-	5.317.006.945
Phải trả khác	3.790.063.000	7.440.000.000	11.230.063.000
Chi phí phải trả	99.480.626	-	99.480.626
Số đầu năm	7.227.040.436	7.747.295.072	14.974.335.508
Các khoản vay	160.327.872	307.295.072	467.622.944
Phải trả người bán	3.419.557.147	-	3.419.557.147
Phải trả khác	3.556.577.600	7.440.000.000	10.996.577.600
Chi phí phải trả	90.577.817	-	90.577.817

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

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.

721
TY
AN
AN
UP
CHÍNH

884-C
TY
HỮU HẠN
TƯ VẤN
KẾ TOÁN
LIẾT
CHÍNH

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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.

11. Những thông tin khác

- Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua tờ trình về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Nam Hòa. Tuy nhiên, cho đến ngày 31/12/2023 Công ty vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng này.

- Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/6/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua tờ trình về việc phát hành 4.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2022. Tuy nhiên, việc phát hành cổ phiếu không thực hiện được và trong Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 không đề cập đến vấn đề trên.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Yến Anh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng giám đốc



Mai Nam Chương