CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0312267721
Reason: I am approving this document
Location:
Date: 2026-01-29 17:00:54

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

—∞—

Số: 03/2026/CBTT-MGROUP

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

—∞—

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công Ty Cổ phần Tập Đoàn MGROUP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất quý 4 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức : Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROUP
- Mã chứng khoán : MGR
- Địa chỉ : Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Tân Định, TPHCM
- Điện thoại liên hệ/Tel : 028.7106.8910 Fax:
- Email : info@mgroup.vn Website: www.mgroup.vn

2. Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 của Công ty CP Tập Đoàn MGROUP:

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

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

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

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

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

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

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

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

3. Thông tin này được công bố trên trang công bố thông tin của công ty tại địa chỉ info.mgroup.vn vào ngày 29/01/2026.

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

Tài liệu đính kèm:

- *Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2025;*
- *Giải trình biến động kinh doanh báo cáo hợp nhất quý 42025.*

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
Người Uỷ Quyền Công Bố Thông Tin
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

M.S.D.N: 0312267721 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

MAI NAM CHƯƠNG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 34

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 Quý 4 năm 2025 của công ty kết thúc vào ngày 31/12/2025.

KHÁI QUÁT

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

Hoạt động chính của Công ty là: Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Tư vấn, môi giới, 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, Khu A, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP.HCM, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 kỳ. 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 04 đến trang 34 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Mai Đức Hoàn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**42.559.265.281**	**63.752.040.010**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**1.695.151.186**	**2.875.238.795**
1. Tiền	111		1.695.151.186	2.875.238.795
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**		**38.286.736.370**	**46.576.672.771**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	4.740.763.747	5.908.607.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	35.402.930.000	35.001.641.280
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	3.104.479.329	13.647.016.988
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(4.961.436.706)	(7.980.593.037)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.06	**631.280.455**	**11.797.207.820**
1. Hàng tồn kho	141		631.280.455	11.797.207.820
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.946.097.270**	**2.502.920.624**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		21.892.120	1.702.424
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.811.000.904	2.388.013.954
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154		113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**115.841.535.765**	**119.998.609.276**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.700.400.000**	**3.649.016.000**
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	4.700.400.000	4.710.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(1.000.000.000)	(1.060.984.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
II. Tài sản cố định	**220**		**662.980.011**	**748.828.504**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	662.980.011	748.828.504
- Nguyên giá	222		741.582.727	1.207.716.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(78.602.716)	(458.887.496)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**56.761.890.990**	**49.623.353.272**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08	56.761.890.990	49.623.353.272
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 con	251		-	-
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**		**54.716.264.764**	**65.977.411.500**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		49.266.664	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		54.666.998.100	65.977.411.500
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**158.400.801.046**	**183.750.649.286**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A . NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**12.741.303.704**	**17.962.167.990**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**5.301.303.704**	**10.522.167.990**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	2.199.804.828	3.707.477.629
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	395.556.092	2.430.204.770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	114.179.101	13.303.797
4. Phải trả người lao động	314		-	793.996.558
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	150.000.000	-
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	V.13	2.441.763.684	3.577.185.236
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**7.440.000.000**	**7.440.000.000**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	7.440.000.000	7.440.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**145.659.497.341**	**165.788.481.297**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.14	**145.659.497.341**	**165.788.481.297**
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(71.223.057.144)	(55.798.049.991)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(55.798.049.991)	(38.750.100.125)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(15.425.007.153)	(17.047.949.866)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.882.554.485	21.586.531.288
II. Nguồn kinh phí	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**158.400.801.046**	**183.750.649.286**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Xuân	Hoàng Thị Xuân	Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Quý 1+2+3	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.01	**1.473.489.791**	**54.545.455**	**8.429.651.643**	**9.903.141.434**	**1.875.818.093**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.03	**1.473.489.791**	**54.545.455**	**8.429.651.643**	**9.903.141.434**	**1.875.818.093**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.04	**1.035.374.439**		**6.063.288.543**	**7.098.662.982**	**1.821.272.638**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**438.115.352**	**54.545.455**	**2.366.363.100**	**2.804.478.452**	**54.545.455**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	699.461	1.103.516	2.499.171	3.198.632	3.946.566
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	-		9.231.809.742	9.231.809.742	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-		-	-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	47.352.924	-	357.361.882	404.714.806	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	3.581.616.834	3.653.130.426	10.595.952.199	14.177.569.033	16.780.940.858
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(3.190.154.945)**	**(3.597.481.455)**	**(17.816.261.552)**	**(21.006.416.497)**	**(16.722.448.837)**
12. Thu nhập khác	31	VI.09	-	1.000.000.000	5.698.799.467	5.698.799.467	1.282.343.787
13. Chi phí khác	32	VI.10	21.583.381	3.555.586	1.116.831.108	1.138.414.489	2.191.620.361
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(21.583.381)**	**996.444.414**	**4.581.968.359**	**4.560.384.978**	**(909.276.574)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(3.211.738.326)**	**(2.601.037.041)**	**(13.234.293.193)**	**(16.446.031.519)**	**(17.631.725.411)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(3.211.738.326)**	**(2.601.037.041)**	**(13.234.293.193)**	**(16.446.031.519)**	**(17.631.725.411)**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(2.221.928.539)	(2.513.754.788)	(13.203.078.614)	(15.425.007.153)	(17.047.949.866)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(989.809.787)	(87.282.253)	(31.214.579)	(1.021.024.366)	(583.775.545)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.12	**#REF!**	**(130)**	**(660)**	**#REF!**	**(852)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.12	**#REF!**	**(130)**	**(660)**	**#REF!**	**(852)**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Xuân	Hoàng Thị Xuân	Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	***(16.446.031.519)***	***(17.631.725.411)***
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	137.467.061	185.008.804
- Các khoản dự phòng	03	91.476.000	1.439.645.601
- 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	9.527.666.178	(286.290.353)
- Chi phí đi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	***(6.689.422.280)***	***(16.293.361.359)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.668.943.052)	4.417.308.922
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.972.610.353)	(2.217.789.562)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(4.008.268.344)	(2.101.839.350)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	11.231.072.805	11.412.880.377
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt kinh doanh	20	***(5.108.171.224)***	***(4.782.800.972)***
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(741.582.727)	(800.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	390.909.091	454.545.455
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	-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	4.275.558.618	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.198.632	3.946.566
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	***3.928.083.614***	***(341.507.979)***

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		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	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	**(1.180.087.610)**	**(5.124.308.951)**
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	**2.875.238.795**	**7.999.547.746**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	**1.695.151.186**	**2.875.238.795**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Hoàng Thị Xuân	Hoàng Thị Xuân	Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 9 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, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đấu giá. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ thông tin khác.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty có 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 Nam Hòa	Đường Song Ngư, Khối Tây Hoà, Phường Nghi Hòa, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	77,22%	77,22%

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

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

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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.

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

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 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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.
Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ 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.

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

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

9. Lợi thế thương mại

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

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

Các khoản phải trả người bán phải trả nội bộ, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:
Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:
Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh ;

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

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

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

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

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

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 liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần 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.

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:

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

+ 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.

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.

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

21. Lãi trên cổ phiếu

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

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.
Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.
Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và

- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

24. Bên liên quan

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

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

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	66.868.599	376.286.919
Tiền gửi ngân hàng	1.628.282.587	2.498.951.876
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	**1.695.151.186**	**2.875.238.795**

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**4.740.763.747**	**5.908.607.540**
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	3.678.882.566
Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội	338.319.647	361.763.084
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	723.561.534	1.867.961.890
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	**4.740.763.747**	**5.908.607.540**

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**35.402.930.000**	**35.001.641.280**
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34.260.000.000	34.718.637.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.142.930.000	283.003.780
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	**35.402.930.000**	**35.001.641.280**
Trả trước cho người bán là các bên liên quan:		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34.260.000.000	34.718.637.500

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

4. Các khoản phải thu khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	**3.104.479.329**	**13.647.016.988**
Tạm ứng	4.209.329	4.892.016.988
Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000	4.625.000.000
Tiền đặt cọc	2.100.000.000	3.530.000.000
Phải thu khác	270.000	600.000.000
b) Phải thu dài hạn khác	**4.700.400.000**	**4.710.000.000**
Ký cược, ký quỹ	4.700.400.000	4.710.000.000
Phải thu khác	-	-
Cộng	**7.804.879.329**	**18.357.016.988**

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

5. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	-	(3.678.882.566)	3.678.882.566	-	(3.678.882.566)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất độn	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khách sạn bến du thuyền	-	-		2.205.223.473	500.000.000	(2.205.223.473)
Các khách hàng khác	782.554.140	-	(782.554.140)	2.618.659.398	161.409.201	(1.657.470.998)
Cộng	**6.461.436.706**	**500.000.000**	**(5.961.436.706)**	**10.502.765.437**	**1.161.409.201**	**(9.041.577.037)**

6. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản đầu tư	631.280.455	-	11.797.207.820	-
Cộng	**631.280.455**	**-**	**11.797.207.820**	**-**

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình		
Số dư đầu năm	**1.207.716.000**	**1.207.716.000**
Số tăng trong năm	**741.582.727**	**741.582.727**
Số giảm trong năm	**1.207.716.000**	**1.207.716.000**
Bao gồm:		-
- Thanh lý, nhượng bán	800.000.000	800.000.000
- Giảm khác	407.716.000	407.716.000
Số dư cuối năm	**741.582.727**	**741.582.727**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	**458.887.496**	**458.887.496**
Số tăng trong năm	**137.467.061**	**137.467.061**
- Khấu hao trong năm	137.467.061	137.467.061
Số giảm trong năm	**517.751.841**	**517.751.841**
Bao gồm:		-
- Thanh lý, nhượng bán	110.035.841	110.035.841
- Giảm khác	407.716.000	407.716.000
Số dư cuối năm	**78.602.716**	**78.602.716**
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình		
Tại ngày đầu năm	**748.828.504**	**748.828.504**
Tại ngày cuối năm	**662.980.011**	**662.980.011**

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	56.761.890.990	49.623.353.272
Cộng	**56.761.890.990**	**49.623.353.272**

(*) Bao gồm:

- Dự án khu nhà ở biệt thự Nam Hòa (**)	56.761.890.990	49.623.353.272

(**) 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: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;
- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020
- Địa điểm xây dựng: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Tổng diện tích: 29.922,0 m2
- Mục tiêu: Là khu nhà ở thấp tầng được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại dự án.

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

9. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**2.199.804.828**	**2.199.804.828**	**3.707.477.629**	**3.707.477.629**
Công ty cổ phần Bất động sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708	754.008.708	754.008.708
Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như	270.655.717	270.655.717	270.655.717	270.655.717
Ông Nguyễn Minh Việt	-	-	400.000.000	400.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	863.961.490	863.961.490	519.918.990	519.918.990
Các khách hàng khác	311.178.913	311.178.913	1.762.894.214	1.762.894.214
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**2.199.804.828**	**2.199.804.828**	**3.707.477.629**	**3.707.477.629**
Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	863.961.490	863.961.490	863.961.490	863.961.490

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	-	2.011.079.593
Các khách hàng khác	395.556.092	419.125.177
Cộng	**395.556.092**	**2.430.204.770**

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025		Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-		175.191.696	121.188.412	-	54.003.284
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	-	-	-	113.204.246	-
Thuế thu nhập cá nhân		13.303.797	258.684.335	211.812.315	-	60.175.817
Thuế nhà đất		-	7.116.732.662	7.116.732.662		-
Các loại thuế khác		-	-	-	-	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		-	35.099.306	35.099.306		
Cộng	**113.204.246**	**13.303.797**	**7.585.707.999**	**7.484.832.695**	**113.204.246**	**114.179.101**

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

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	150.000.000	-
Cộng	**150.000.000**	**-**

13. Các khoản phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác	**2.441.763.684**	**3.577.185.236**
Nhận ký cược, ký quỹ	-	500.000.000
Tiền cọc các căn hộ	1.600.000.000	500.000.000
Phải trả khác	841.763.684	2.577.185.236
b) Các khoản phải trả dài khác	**7.440.000.000**	**7.440.000.000**
Nhận ký cược, ký quỹ	7.440.000.000	7.440.000.000
Cộng	**9.881.763.684**	**11.017.185.236**

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

14. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (01/01/2024)	**200.000.000.000**	**(38.750.100.125)**	**22.170.306.833**	**183.420.206.708**
- Tăng trong năm trước			(583.775.545)	
- Lợi nhuận trong năm trước		(17.047.949.866)		(17.047.949.866)
Số dư cuối năm trước (31/12/2024)	**200.000.000.000**	**(55.798.049.991)**	**21.586.531.288**	**165.788.481.297**
Số dư đầu năm nay (01/01/2025)	**200.000.000.000**	**(55.798.049.991)**	**21.586.531.288**	**165.788.481.297**
- Giảm trong năm 2025			(4.703.976.803)	
- Lỗ trong năm 2025		(15.425.007.153)		(15.425.007.153)
Số dư cuối kỳ này (31/12/2025)	**200.000.000.000**	**(71.223.057.144)**	**16.882.554.485**	**145.659.497.341**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**31/12/2025** VND	**%**	**01/01/2025** VND	**%**
Công ty TNHH Quỹ đầu tư Mai Đức Hùng	51.533.000.000	25,77%	-	0,00%
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%
Ông Mai Nam Chương	6.000.000.000	3,00%	59.933.000.000	29,97%
Các cổ đông khác	43.067.000.000	21,53%	40.667.000.000	20,33%
Cộng	**200.000.000.000**	**100,00%**	**200.000.000.000**	**100,00%**

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

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	cổ phiếu	cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	-		3.133.964.133	
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	1.473.489.791	54.545.455	6.769.177.301	1.875.818.093
Cộng	**1.473.489.791**	**54.545.455**	**9.903.141.434**	**1.875.818.093**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Giảm giá dịch vụ môi giới BĐS	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	-		3.133.964.133	
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	1.473.489.791	54.545.455	6.769.177.301	1.875.818.093
Cộng	**1.473.489.791**	**54.545.455**	**9.903.141.434**	**1.875.818.093**

4. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm

			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Giá vốn bán BĐS đầu tư	-		3.932.735.617	
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	1.035.374.439	#REF!	3.165.927.365	1.821.272.638
Cộng	**1.035.374.439**	**#REF!**	**7.098.662.982**	**1.821.272.638**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Lãi tiền gửi	699.461	1.103.516	3.198.632	3.946.566
Cộng	**699.461**	**1.103.516**	**3.198.632**	**3.946.566**

6. Chi phí tài chính

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Lỗ do thanh lý Công ty con	- -		9.231.809.742	-
Cộng	-	-	**9.231.809.742**	-

7. Chi phí bán hàng

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nhân viên	42.576.924	-	307.668.320	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-	-	-
- Thuế, phí lệ phí	-	-	11.755.225	-
- Chi phí khác bằng tiền	4.776.000	-	85.291.261	-
Cộng	**47.352.924**	-	**404.714.806**	-

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	303.448.769	374.157.168	1.454.948.686	1.494.588.672
- Chi phí đồ dùng văn phòng	26.238.360	50.684.924	75.304.608	9.088.604
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.079.136	448.000	137.467.061	185.008.804
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	887.304	-	10.199.197	46.537.012
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng		-	91.476.000	1.439.645.601
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	344.859.166	104.711.112	595.130.093	901.191.123
- Chi phí khác bằng tiền (*)	2.869.104.099	3.123.129.222	11.813.043.388	12.704.881.042
Cộng	**3.581.616.834**	**3.653.130.426**	**14.177.569.033**	**16.780.940.858**
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	2.827.603.350	2.827.603.350	11.310.413.400	11.310.413.400

9. Thu nhập khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Xử lý nợ không ai đòi		-	3.407.288.375	
- Thu từ thanh lý TSCĐ	-	-	390.909.091	282.343.787
- Thu nhập khác		1.000.000.000	1.900.602.001	1.000.000.000
Cộng	**-**	**1.000.000.000**	**5.698.799.467**	**1.282.343.787**

10. Chi phí khác

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Các khoản nộp phạt	1.342.973		2.294.250	7.764.775
- Phạt vi phạm hợp đồng	-			-
- Chi từ thanh lý tài sản	-		689.964.159	-
- Tiền cọc không được hoàn	-		40.000.000	90.000.000
- Chi phí khác	20.240.408	3.555.586		5.055.586

- Chi phí tài trợ kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch	-		406.156.080	2.088.800.000
Cộng	**21.583.381**	**3.555.586**	**1.138.414.489**	**2.191.620.361**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-

12. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.211.738.326)	(2.601.037.041)	(16.446.031.519)	(17.631.725.411)
- 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	(3.211.738.326)	(2.601.037.041)	(16.446.031.519)	(17.631.725.411)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(161)	(130)	(822)	(882)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(161)	(130)	(822)	(882)

Công ty không có CP phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm

			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.238.360	374.157.168	-	3.347.401
- Chi phí nhân công	346.025.693	-	1.762.617.006	1.494.588.672
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.079.136	50.321.499	137.467.061	185.008.804
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	91.476.000	-	91.476.000	1.439.645.601
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	253.383.166	104.631.112	3.772.812.683	4.063.125.958
- Chi phí khác bằng tiền	3.908.141.842	3.124.020.647	19.122.376.172	12.557.159.257
Cộng	**4.664.344.197**	**3.653.130.426**	**24.886.748.922**	**19.742.875.693**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thông tin sự kiện sau niên độ

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

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1. Danh mục các bên liên quan

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

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

2.2. Giao dịch với bên liên quan

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Quí 4/ 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quí này

Ông Mai Đức Hùng	Tạm ứng	-
	Hoàn ứng	-
Ông Mai Đức Hoàn	Tạm ứng	-
	Hoàn ứng	-
Ông Mai Nam Chương	Tạm ứng	-
	Hoàn ứng	-
Ông Lê Tư	Tạm ứng	-
	Hoàn ứng	-
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Cho vay	-
	Trả nợ vay	-
Công ty CP Mland Miền Nam	Phí hoa hồng môi giới	-

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

Các bên liên quan	31/12/2025	01/01/2025
Tạm ứng	-	**44.513.988**
Ông Mai Đức Hùng	-	-
Ông Mai Đức Hoàn	-	44.513.988
Trả trước cho người bán (TM V.3)	**34.260.000.000**	**34.718.637.500**
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	34.260.000.000	34.718.637.500
Phải trả người bán (TM V.11)	**863.961.490**	**519.918.990**
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	863.961.490	519.918.990
Phải trả khác (TM V.14)	**838.955.000**	**1.138.955.000**
Công ty CP Mland Miền Nam	-	300.000.000
Ông Mai Đức Hùng	704.955.000	704.955.000
Ông Mai Đức Hoàn	134.000.000	134.000.000

Trong quý, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và kế toán trưởng như sau:

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm

				đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
		VND	VND	VND	VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị					
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	3.780.000	80.903.329	15.120.000	165.120.000
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT- Giám đốc Dự Án	73.460.000	12.500.000	260.960.000	150.000.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT- Giám đốc Xây dựng		-	-	
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát					
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban BKS		-	8.452.500	
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc					
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	3.780.000	13.800.526	36.120.000	51.119.988
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc		-	-	-
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác					
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng		69.000.000	63.530.000	188.472.000
Hoàng Thị Xuân	Kế toán trưởng	16.500.000		44.000.000	
Cộng		**97.520.000**	**176.203.855**	**428.182.500**	**554.711.988**

3. Thông tin về bộ phận

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

Khu vực địa lý

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Trong quý 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

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

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

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.695.151.186	-	2.875.238.795	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.841.033.747	(4.461.436.706)	6.508.607.540	(7.541.577.037)
Cộng	**8.536.184.933**	**(4.461.436.706)**	**9.383.846.335**	**(7.541.577.037)**

Nợ phải trả tài chính	31/12/2025	01/01/2025
Các khoản vay	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	4.641.568.512	7.284.662.865
Chi phí phải trả	150.000.000	-
Cộng	**4.791.568.512**	**7.284.662.865**

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 không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2024 và vào ngày 31/12/2025. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

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

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	**4.791.568.512**	-	**4.791.568.512**
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	2.199.804.828	-	2.199.804.828
Phải trả khác	2.441.763.684	-	2.441.763.684
Chi phí phải trả	150.000.000	-	150.000.000
Số đầu năm	**7.284.662.865**	-	7.284.662.865
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	3.707.477.629	-	3.707.477.629
Phải trả khác	3.577.185.236	-	3.577.185.236
Chi phí phải trả	-	-	-

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

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.

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.

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính Quý 4/2024 của Công ty

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong Quý 4/2025, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

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

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Hoàng Thị Xuân	Hoàng Thị Xuân	Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026