

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN MGROUP**

—x—

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

—x—

Số: 18/2023/CBTT-MGROU

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2023

## **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 MGROU thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) riêng và hợp nhất quý 03/năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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 2022):

Có

Không

Vấn 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 2022):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

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

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

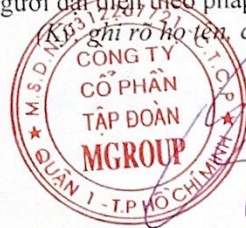
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/10/2023 tại đường dẫn: [www.mgroup.vn](http://www.mgroup.vn)

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

**Tài liệu đính kèm:**

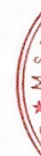
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3/2023;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng và hợp nhất quý 3/2023.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**  
Người đại diện theo pháp luật/ Người UQ CBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**MAI NAM CHƯƠNG**

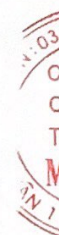
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3 năm 2023



## 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
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 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 của công ty Quý 3 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 13 ngày 13/4/2023 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, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đầu tư. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ thông tin khác.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 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 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	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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

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



## **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 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 số 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 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 của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2023 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



**Mai Nam Chương**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>72,062,026,800</b>	<b>75,772,994,907</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>3,125,163,226</b>	<b>3,688,746,129</b>
1. Tiền	111		3,125,163,226	3,688,746,129
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>58,124,495,737</b>	<b>61,428,949,051</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	7,968,905,357	8,663,456,480
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	39,479,324,778	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	15,691,193,914	18,803,577,200
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(5,014,928,312)	(5,264,928,312)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.06	<b>8,631,280,455</b>	<b>8,631,280,455</b>
1. Hàng tồn kho	141		8,631,280,455	8,631,280,455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2,181,087,382</b>	<b>2,024,019,272</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		63,185,198	28,893,589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,003,697,938	1,881,921,437
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154		114,204,246	113,204,246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>137,038,472,964</b>	<b>145,546,108,077</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5,780,000,000</b>	<b>6,240,000,000</b>
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		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>948,327,923</b>	<b>1,253,117,909</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	948,327,923	1,253,117,909
- Nguyên giá	222		2,438,319,909	2,438,319,909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,489,991,986)	(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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>50,194,716,791</b>	<b>49,454,751,868</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08	50,194,716,791	49,454,751,868
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>80,115,428,250</b>	<b>88,598,238,300</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		80,115,428,250	88,598,238,300
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>209,100,499,764</b>	<b>221,319,102,984</b>

3122  
 CÔNG  
 CỔ  
 TẬP  
 MGROUP  
 1-1





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	570,076,807	8,389,739,451	5,772,179,470	26,833,700,208
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	59,759,578
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	570,076,807	8,389,739,451	5,772,179,470	26,773,940,630
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	338,382,564	6,104,992,701	5,105,104,778	20,436,958,792
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		231,694,243	2,284,746,750	667,074,692	6,336,981,838
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1,459,865	1,156,603	4,607,821	4,718,905
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	11,772,355	10,599,901	37,738,159	33,432,968
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		11,772,355	10,599,901	37,738,159	33,432,968
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	-	754,623,032	125,794,336	2,139,854,053
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	3,713,384,768	4,857,102,060	12,003,330,919	16,370,605,491
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3,492,003,015)	(3,336,421,640)	(11,495,180,901)	(12,202,191,769)
12. Thu nhập khác	31	VI.09	-	74,384,193	1,650,022,000	224,384,193
13. Chi phí khác	32	VI.10	63,000,000	5,118,776	74,011,820	147,898,566
14. Lợi nhuận khác	40		(63,000,000)	69,265,417	1,576,010,180	76,485,627
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(3,555,003,015)	(3,267,156,223)	(9,919,170,721)	(12,125,706,142)
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		(3,555,003,015)	(3,267,156,223)	(9,919,170,721)	(12,125,706,142)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(3,583,629,103)	(2,961,049,360)	(9,839,623,592)	(11,536,344,303)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		28,626,088	(306,106,863)	(79,547,129)	(589,292,508)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(179)	(148)	(492)	(577)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(179)	(148)	(492)	(577)

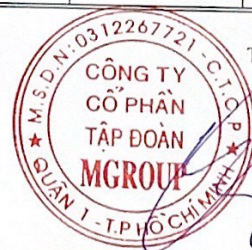
Người lập biểu

Nguyễn Thị Yến Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Yến Anh



Tổng Giám đốc

Mai Nam Chương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

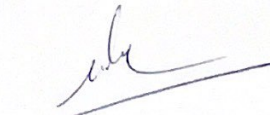
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(9,919,170,721)	(12,125,706,142)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8,787,600,036	8,787,600,036
- Các khoản dự phòng	03	(250,000,000)	351,043,015
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4,607,821)	(4,718,905)
- Chi phí đi vay	06	37,738,159	33,432,968
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(1,348,440,347)	(2,958,349,028)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	3,891,676,813	4,075,505,790
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(739,964,923)	(5,058,480,279)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(2,179,186,596)	(2,077,838,913)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(34,291,609)	(10,916,056)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(37,738,159)	(33,432,968)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(447,944,821)	(6,333,457,661)
<b>II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>			
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,607,821	4,718,905
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	4,607,821	4,718,905
<b>III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(120,245,904)	(120,245,904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(120,245,904)	(120,245,904)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(563,582,904)	(6,448,984,660)
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	3,125,163,226	5,494,109,857

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Fông giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP  
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH  
Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2023

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

Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3 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 13 ngày 13/4/2023 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 30 tháng 09 năm 2023 là: 10 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 30 tháng 09 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%

## 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, Quận 1, Tp.HCM

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

### 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.

312  
CC  
C  
T  
3/12

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

**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.

**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.

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

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;

**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

17:  
T  
H  
Đ  
Đ  
H

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

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 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.

*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 thoả 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.



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

*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.

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

*Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng*

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng 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,

**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, Quận 1, Tp.HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

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.

*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



**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, Quận 1, Tp.HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuận 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.

31/9  
CC  
C  
T  
N  
17

**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**

<b>1. Tiền</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Tiền mặt	204,428,587	180,280,813
Tiền gửi ngân hàng	2,920,734,639	3,508,465,316
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3,125,163,226</u></b>	<b><u>3,688,746,129</u></b>
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>7,968,905,357</b>	<b>8,663,456,480</b>
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	3,678,882,566
Công ty cổ phần Bất Động Sản BHS	1,184,027,467	1,077,225,251
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	3,105,995,324	3,907,348,663
<b>b) Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>7,968,905,357</u></b>	<b><u>8,663,456,480</u></b>
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
<b>3. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>39,479,324,778</b>	<b>39,226,843,683</b>
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	37,474,953,683	38,537,633,683
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	2,004,371,095	689,210,000
<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>39,479,324,778</u></b>	<b><u>39,226,843,683</u></b>
Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	37,474,953,683	38,537,633,683

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

4. Các khoản phải thu khác	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Tạm ứng	15,691,193,914	18,803,577,200
Ký cược, ký quỹ	6,775,089,278	7,825,871,964
Tiền đặt cọc	5,086,104,636	6,811,104,636
Phải thu khác	3,530,000,000	3,160,000,000
	300,000,000	1,006,600,600
<b>b) Phải thu dài hạn khác</b>		
Ký cược, ký quỹ	5,780,000,000	6,240,000,000
Phải thu khác	5,780,000,000	6,240,000,000
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>21,471,193,914</b>	<b>25,043,577,200</b>

1721  
CÔNG TY  
HÀNG  
DOANH  
HỌC

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

**5. Nợ xấu**

	30/09/2023		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 TNHH TMDT và PT Thiên Niên Kỳ	1,000,000,000	-	500,000,000	500,000,000	250,000,000	(250,000,000)
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	3,678,882,566	500,000,000	(500,000,000)	1,000,000,000	500,000,000	(500,000,000)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Golden Hill	2,205,223,473	1,103,664,770	(2,575,217,796)	3,678,882,566	1,103,664,770	(2,575,217,796)
Công ty Cổ phần Khách sạn bên du thuyền	622,644,564	661,567,042	(1,543,656,431)	2,205,223,473	661,567,042	(1,543,656,431)
Các khách hàng khác	7,506,750,603	226,590,479	(396,054,085)	622,644,564	226,590,480	(396,054,084)
<b>Cộng</b>	<b>12,943,421,106</b>	<b>2,491,822,291</b>	<b>(5,014,928,312)</b>	<b>8,006,750,603</b>	<b>2,741,822,292</b>	<b>(5,264,928,311)</b>

**6. Hàng tồn kho**

	30/09/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản đầu tư	8,631,280,455	-	-	8,631,280,455	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8,631,280,455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,631,280,455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Tổng cộng</b>
<i>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</i>		
Số dư đầu năm	2,438,319,909	2,438,319,909
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>2,438,319,909</u>	<u>2,438,319,909</u>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	1,185,202,000	1,185,202,000
Số tăng trong năm	304,789,986	304,789,986
- Khấu hao trong năm	304,789,986	304,789,986
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>1,489,991,986</u>	<u>1,489,991,986</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>948,327,923</u>	<u>948,327,923</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: 588.400.430 đồng.

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

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	50,194,716,791	49,454,751,868
	<u>50,194,716,791</u>	<u>49,454,751,868</u>

**Cộng**

(\*) Bao gồm:

- Dự án khu nhà ở biệt thự Nam Hòa (**)	47,833,353,155	42,013,907,953
- Dự án "Khu đô thị TP. Gia Nghĩa, Đắk Nông" và "Khu đô thị MPark Lai Châu I"	2,361,363,636	2,361,363,636

(\*\*) 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 m<sup>2</sup>

- 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**

	30/09/2023		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	3,759,151,029	3,759,151,029	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	1,338,563,601	1,338,563,601	1,372,288,375	1,372,288,375	
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	233,865,714	233,865,714	60,632,470	60,632,470	
Công ty cổ phần Bất Động Sản Mland Pro	45,072,027	45,072,027	470,289,201	470,289,201	
Các khách hàng khác	1,387,640,979	1,387,640,979	762,338,393	762,338,393	
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>3,759,151,029</b>	<b>3,759,151,029</b>	<b>3,419,557,147</b>	<b>3,419,557,147</b>	

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

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

	30/09/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	2,011,079,593	2,011,079,593	419,125,177	419,125,177	
Các khách hàng khác	419,125,177	419,125,177	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>2,430,204,770</b>	<b>2,430,204,770</b>	<b>419,125,177</b>	<b>419,125,177</b>	

**11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2023		Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp trong kỳ		30/09/2023		Đơn vị tính: VND
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Phải thu	Phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	-	689,713,716	174,172,816	812,650,280	-	-	51,236,252		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113,204,246	-	-	-	113,204,246	-	-		
Thuế thu nhập cá nhân	-	864,200,607	167,271,478	987,639,107	-	-	43,832,978		
Thuế nhà đất	-	-	266,223,200	266,223,200	-	-	-		
Các loại thuế khác	-	-	7,000,000	8,000,000	-	-	-		
Các khoản phi, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4,525,056	4,525,056	1,000,000	-	-		
<b>Cộng</b>	<b>113,204,246</b>	<b>1,553,914,323</b>	<b>619,192,550</b>	<b>2,079,037,643</b>	<b>114,204,246</b>	<b>1,000,000</b>	<b>95,069,230</b>		



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

Tầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower,

Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

**12. Các khoản phải trả khác**

**a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

Nhận ký cược, ký quỹ

Tiền cọc các căn hộ

Phải trả khác

**b) Các khoản phải trả dài hạn khác**

Nhận ký cược, ký quỹ

**Cộng**

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
	<b>3,439,955,000</b>	<b>3,556,577,600</b>
	500,000,000	500,000,000
	500,000,000	610,022,000
	2,439,955,000	2,446,555,600
	<b>7,440,000,000</b>	<b>7,440,000,000</b>
	7,440,000,000	7,440,000,000
	<b>10,879,955,000</b>	<b>10,996,577,600</b>

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023		Phát sinh trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn (*)</b>	160,327,872	160,327,872	120,245,904	120,245,904	160,327,872	160,327,872
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN I	160,327,872	160,327,872	120,245,904	120,245,904	160,327,872	160,327,872
<b>b) Vay dài hạn (**)</b>	307,295,072	307,295,072	-	120,245,904	187,049,168	187,049,168
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN I	307,295,072	307,295,072	-	120,245,904	187,049,168	187,049,168
<b>Cộng</b>	<b>467,622,944</b>	<b>467,622,944</b>	<b>120,245,904</b>	<b>240,491,808</b>	<b>347,377,040</b>	<b>347,377,040</b>

(\*) 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.

Handwritten signature and date: 30/09/2023

**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 (01/01/2022)	200,000,000,000	397,459,725	22,766,889,272	223,164,348,996
- Giảm trong 9 tháng đầu năm 2022		(11,536,344,303)	(589,292,508)	(11,536,344,303)
- Lỗ trong 9 tháng đầu năm 2022		(11,138,884,578)		(11,138,884,578)
Số dư cuối kỳ trước (30/09/2022)	200,000,000,000		22,177,596,763	211,038,712,185
Số dư đầu năm nay (01/01/2023)	200,000,000,000	(22,118,311,066)	22,485,485,606	200,367,174,541
- Giảm trong 9 tháng đầu năm 2023		(9,839,623,592)	(79,547,129)	(9,839,623,592)
- Lỗ trong 9 tháng đầu năm 2023		(31,957,934,658)		(31,957,934,658)
Số dư cuối kỳ này (30/09/2023)	200,000,000,000		22,405,938,477	190,448,003,819

*b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

	30/09/2023 VND	%	01/01/2023 VND	%
Ông Mai Nam Chương	59,933,000,000	29.97%	59,933,000,000	29.97%
Ông Mai Đức Hùng	59,400,000,000	29.70%	59,400,000,000	29.70%
Ông Mai Đức Tú	40,000,000,000	20.00%	40,000,000,000	20.00%
Các cổ đông khác	40,667,000,000	20.33%	40,667,000,000	20.33%
<b>Cộng</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>

**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*

	30/09/2023 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.*



**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**

	Quý 3/2023		Quý 3/2022		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2023		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>								
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BDS	570,076,807	8,389,739,451	5,772,179,470	26,833,700,208				
<b>Cộng</b>	<b>570,076,807</b>	<b>8,389,739,451</b>	<b>5,772,179,470</b>	<b>26,833,700,208</b>				
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>								
- Giảm giá dịch vụ môi giới BDS	-	-	-	59,759,578				
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59,759,578</b>				
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>								
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BDS	570,076,807	8,389,739,451	5,772,179,470	26,773,940,630				
<b>Cộng</b>	<b>570,076,807</b>	<b>8,389,739,451</b>	<b>5,772,179,470</b>	<b>26,773,940,630</b>				
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>								
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BDS	338,382,564	6,104,992,701	5,105,104,778	20,436,958,792				
<b>Cộng</b>	<b>338,382,564</b>	<b>6,104,992,701</b>	<b>5,105,104,778</b>	<b>20,436,958,792</b>				

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

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2023	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2022
	VND	VND	VND	VND
- Lãi tiền gửi	1,459,865	1,156,603	4,607,821	4,718,905
<b>Cộng</b>	<b>1,459,865</b>	<b>1,156,603</b>	<b>4,607,821</b>	<b>4,718,905</b>
6. Chi phí tài chính	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2023	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2022
	VND	VND	VND	VND
- Lãi tiền vay	11,772,355	10,599,901	37,738,159	33,432,968
<b>Cộng</b>	<b>11,772,355</b>	<b>10,599,901</b>	<b>37,738,159</b>	<b>33,432,968</b>
7. Chi phí bán hàng	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2023	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2022
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nhân viên	-	381,523,232	92,794,336	1,369,334,287
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-	-	6,420,000
- Thuế, phí lệ phí	-	-	3,000,000	3,000,000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	500,000	30,000,000	388,499,966
- Chi phí khác bằng tiền	-	372,599,800	-	372,599,800
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>754,623,032</b>	<b>125,794,336</b>	<b>2,139,854,053</b>



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

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3/2023		Quý 3/2022		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2023		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	481,395,045	1,223,058,676	-	-	1,909,088,979	4,081,975,527	-	-
- Chi phí vật liệu quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	44,015,797	9,813,797	9,813,797	9,813,797	74,000,391	110,911,524	110,911,524	110,911,524
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	101,596,662	101,596,662	101,596,662	101,596,662	304,789,986	304,789,986	304,789,986	304,789,986
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	23,222,000	3,159,868	3,159,868	3,159,868	50,622,536	115,012,443	115,012,443	115,012,443
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	1,409,000	-	-	-	1,409,000	298,431,278	298,431,278	298,431,278
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	217,966,814	652,048,267	652,048,267	652,048,267	1,135,924,312	2,798,991,831	2,798,991,831	2,798,991,831
- Chi phí khác bằng tiền (*)	2,843,779,450	2,867,424,790	2,867,424,790	2,867,424,790	8,527,495,715	8,660,492,902	8,660,492,902	8,660,492,902
<b>Cộng</b>	<b>3,713,384,768</b>	<b>4,857,102,060</b>	<b>4,857,102,060</b>	<b>4,857,102,060</b>	<b>12,003,330,919</b>	<b>16,370,605,491</b>	<b>16,370,605,491</b>	<b>16,370,605,491</b>
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	2,827,603,350	2,827,603,350	2,827,603,350	2,827,603,350	8,482,810,050	8,482,810,050	8,482,810,050	8,482,810,050
<b>9. Thu nhập khác</b>								
- Thu nhập khác	-	74,384,193	74,384,193	74,384,193	1,650,022,000	224,384,193	224,384,193	224,384,193
<b>Cộng</b>	-	<b>74,384,193</b>	<b>74,384,193</b>	<b>74,384,193</b>	<b>1,650,022,000</b>	<b>224,384,193</b>	<b>224,384,193</b>	<b>224,384,193</b>
<b>10. Chi phí khác</b>								
- Các khoản nộp phạt	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi phí khác	63,000,000	5,118,776	5,118,776	5,118,776	74,011,820	144,681,007	144,681,007	144,681,007
<b>Cộng</b>	<b>63,000,000</b>	<b>5,118,776</b>	<b>5,118,776</b>	<b>5,118,776</b>	<b>74,011,820</b>	<b>144,681,007</b>	<b>144,681,007</b>	<b>144,681,007</b>



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

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 3/2023		Quý 3/2022		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2023		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4,015,797	9,813,797	9,813,797	12,047,391	12,047,391	116,722,433	116,722,433	
- Chi phí nhân công	784,713,315	3,557,081,404	3,557,081,404	2,767,345,556	2,767,345,556	13,050,821,023	13,050,821,023	
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	101,596,662	101,596,662	101,596,662	304,789,986	304,789,986	304,789,986	304,789,986	
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-	-	-	-	351,043,015	351,043,015	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	681,656,775	5,198,141,272	5,198,141,272	5,976,192,516	5,976,192,516	21,440,850,368	21,440,850,368	
- Chi phí khác bằng tiền	3,177,749,706	2,871,084,658	2,871,084,658	8,913,819,507	8,913,819,507	8,741,671,790	8,741,671,790	
<b>Cộng</b>	<b>4,749,732,255</b>	<b>11,737,717,793</b>	<b>11,737,717,793</b>	<b>17,974,194,956</b>	<b>17,974,194,956</b>	<b>44,005,898,615</b>	<b>44,005,898,615</b>	

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**I. Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	Tạm ứng Thu hồi tạm ứng	25,000,000 4,010,370
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Phí HHMG Chi tiền cọc Thu lại tiền cọc	303,419,211 50,000,000
Nguyễn Thị Hoài Thu	Bên liên quan	Thu hồi tạm ứng Tạm ứng	200,000,000 600,000,000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
 Tầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower,  
 Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

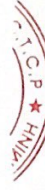
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Cho đến ngày 30/06/2023, ngoài các phải trả (Thuyết minh V.11) các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Phải thu tạm ứng	
		Phải trả khác	(704,955,000)
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu tạm ứng	37,388,000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Phải trả tiền cọc	(350,000,000)
		Phải trả ký quỹ	(500,000,000)
Ông Mai Đức Long	TV HĐQT- Tổng Giám Đốc	Phải thu tạm ứng	4.050.000,000
	Công ty CP BDS Mland Miền Bắc		
Nguyễn Thị Hoài Thu	Bên liên quan	Phải thu tạm ứng	2.050.000,000

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

	Quý 3/2023		Quý 3/2022		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2023		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị</b>								
Ông Mai Đức Hùng	80,903,331	86,575,235	242,709,995	259,725,706				
Ông Mai Đức Hoàn	37,500,000	37,632,633	125,000,000	187,632,633				
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	-	75,000,000	25,000,000	225,000,000				
<b>Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát</b>								
Bà Cao Thị Giang	39,305,706	37,360,406	112,500,000	112,081,218				
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>								
Ông Mai Nam Chương	41,401,576	44,818,578	124,204,734	134,455,735				
Ông Lê Tư	27,496,764	86,323,235	113,819,999	288,969,706				
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác</b>								
Nguyễn Thị Yên Anh	69,000,000	69,000,000	207,000,000	207,000,000				



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Tầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower,  
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023

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

Cộng	295,607,377	436,710,088	950,234,728	1,414,864,999
------	-------------	-------------	-------------	---------------

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

**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*

	Giá trị sổ sách		Dự phòng	Dự phòng
	30/09/2023	01/01/2023		
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3,125,163,226	3,688,746,129	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8,268,905,357	9,670,057,080	(5,014,928,312)	(5,264,928,312)
<b>Cộng</b>	<b>11,394,068,583</b>	<b>13,358,803,209</b>	<b>(5,014,928,312)</b>	<b>(5,264,928,312)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		30/09/2023		01/01/2023
Các khoản vay		347,377,040		467,622,944
Phải trả người bán và phải trả khác		7,199,106,029		6,976,134,747
Chi phí phải trả		144,147,497		90,577,817
<b>Cộng</b>		<b>7,690,630,566</b>		<b>7,534,335,508</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cùng 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 30/09/2023 như tại thuyết minh V.7 và V.13. Tại thời điểm 30/09/2023, 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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>7,503,581,398</b>	<b>187,049,168</b>	<b>7,690,630,566</b>
Các khoản vay	160,327,872	187,049,168	347,377,040
Phải trả người bán	3,759,151,029	-	3,759,151,029
Phải trả khác	3,439,955,000	-	3,439,955,000
Chi phí phải trả	144,147,497	-	144,147,497
<b>Số đầu năm</b>	<b>7,227,040,436</b>	<b>307,295,072</b>	<b>7,534,335,508</b>
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	-	3,556,577,600
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 ngoại tệ**

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

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

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

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính Quý 3/2022 của Công ty

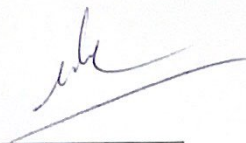
**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong Quý 3/2023, 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**

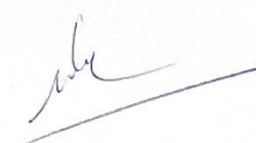
Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2023

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh



M.S.D.N: 0312267721  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
MGROUP  
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH  
Tổng giám đốc  
Mai Nam Chương

Mai Nam Chương