

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN MGROUP

.....\*\*\*.....

Số: 04/2023/CBTT - MGROUP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

.....\*\*\*.....

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ 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) kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: MGR
- Địa chỉ: Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028.7106.8910 Fax: .....
- Email: [info@mgroup.vn](mailto:info@mgroup.vn) Website: [www.mgroup.vn](http://www.mgroup.vn)

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2022

- 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

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 2022):

Có  Không

Văn 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: 16/03/2023 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 kiểm toán riêng năm 2022;
- Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2022;
- Giải trình biến động riêng và hợp nhất năm 2022.

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



**MAI NAM CHUÔNG**



CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN MGROUP

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

Số: 06/2023/CV-MGROU  
V/v: giải trình biến động kinh doanh  
báo cáo riêng kiểm toán 2022.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2023

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.**

Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312267721 do sở kế hoạch đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Chúng tôi xin giải trình biến động kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2022 so với báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2021 (**Năm 2022 báo cáo riêng kiểm toán lỗ và chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước, chênh lệch hơn 5% so với báo cáo riêng tự lập năm 2022**):

+ Giải trình nguyên nhân lỗ và chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	Tỷ lệ
01	Doanh Thu	14.953.711.846	52.572.074.448	-37.618.362.602	-71.6%
02	Giá Vốn	12.442.199.558	46.229.501.659	-33.787.302.101	
03	Lợi nhuận gộp	2.511.512.288	6.342.572.789	-3.831.060.051	
04	Chi phí quản lý DN	6.595.064.599	8.169.842.206	-1.574.777.607	
05	Chi phí khác	5.983.239.440	2.016.063	5.981.223.377	
06	Lợi nhuận sau thuế	-10.232.396.694	-1.971.448.107	-8.260.948.587	419%





Lợi nhuận trên báo cáo kiểm toán riêng năm 2022 lỗ **(10.232.396.694)** đồng là do doanh thu dịch vụ giới môi giới bất động sản của công ty cổ phần tập đoàn Mgroup giảm mạnh từ **52.572.074.448** đồng xuống còn **14.953.711.846** đồng, trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp là **6.595.064.599** đồng, chi phí khác là 5.983.239.440 đồng. Việc giảm doanh thu này là do năm 2022 tình hình kinh doanh môi giới bất động sản cả nước gặp khó khăn, công ty Mgroup không có hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản mới với chủ đầu tư.

Lợi nhuận trên báo cáo kiểm toán riêng năm 2022 tăng lỗ **(8.260.948.587)** đồng tương ứng tăng 419 % so với cùng kỳ năm trước là do công ty phát sinh thêm chi phí khác 5.981.223.377 đồng đây là khoản tiền đặt cọc giữ chỗ không thu hồi được do không bán được sản phẩm và một phần doanh thu giảm nên lợi nhuận gộp 2022 thấp hơn năm 2021 là 3.831.060.051 đồng.

+ Giải trình chênh lệch lợi nhuận hơn 5% so với báo cáo tự lập:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022 Kiểm toán	Năm 2022 Tự lập	Chênh lệch	Tỷ lệ
01	Doanh Thu	14.953.711.846	14.953.711.846		
02	Giá Vốn	12.442.199.558	12.442.199.558		
03	Lợi nhuận gộp	2.511.512.288	2.511.512.288		
04	Chi phí quản lý DN	6.595.064.599	5.832.618.548	762.446.051	
05	Chi phí khác	5.983.239.440	157.268.566	5.825.970.874	
06	Lợi nhuận sau thuế	-10.232.396.694	-3.647.651.091	-6.584.745.603	180%

Lợi nhuận trên báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2022 tăng lỗ (6.584.745.603 đồng) tương ứng tăng 180% so với báo cáo tự lập 2022 chủ yếu là do có khoản chênh lệch của chi phí khác là 5.825.970.874 đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp là 762.446.051 đồng



Chi phí khác 5.825.970.874 đồng đây là khoản tiền mất cọc giữ chỗ và ký quỹ cụ thể đã được thuyết minh tại mục VI.09 trang số 29.

Chi phí quản lý doanh nghiệp 762.446.051 đồng đây là khoản trích lập thêm dự phòng khó đòi đã được thuyết minh tại mục VI.07 trang số 28 và mục V.07 trang số 21.

Trên đây là những giải trình của công ty cổ phần tập đoàn MGROUP về biến động kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2022.

Trân trọng!

**Nơi nhận**

- Như trên;
- Lưu: VT./.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

**Tổng Giám Đốc**



**MAI NAM CHƯƠNG**

