

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROUP**

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

Số: 04/2024/CBTT-MGROUP

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

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) kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- 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. Đa Kao, Quận 1, TPHCM
 - Điện thoại liên hệ/Tel : 028.7106.8910 Fax:
 - Email : info@mgroun.vn Website: www.mgroun.vn
- Nội Dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2023 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 2023):

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 2023):

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: 27/03/2024 tại đường dẫn: www.mgroup.vn

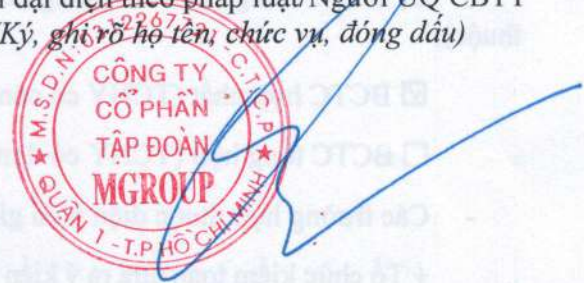
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2023;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng và hợp nhất năm 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

Báo cáo tài chính riêng

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

đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 34

33052
CỔ
RÁCH NE
DỊCH V
ÀI CHỨ
VÀ KI
NAI
1 - TP

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 riêng của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.

KHÁI QUÁT

Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 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 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.

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

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.

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, 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 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 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.

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 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 riêng đính kèm từ trang 06 đến trang 34 và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Mai Nam Chương
Tổng Giám đốc

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





Số: 131/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP, được lập ngày 26/03/2024, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

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

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

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

Phó Tổng Giám Đốc



Nguyễn Thị Cúc

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

Kiểm toán viên

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "nhl", written over a horizontal line.

Bùi Thị Như Lê

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.201.051.188	12.455.982.357
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	3.565.604.859	321.425.098
1. Tiền	111		3.565.604.859	321.425.098
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		3.513.327.902	11.120.083.484
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	4.734.426.620	5.112.492.614
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	1.155.180.000	934.680.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	-	4.350.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	2.432.697.988	4.382.472.564
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(4.808.976.706)	(3.659.561.694)
IV. Hàng tồn kho	140		631.280.455	631.280.455
1. Hàng tồn kho	141	V.08	631.280.455	631.280.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		490.837.972	383.193.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		100.822.000	9.483.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		276.811.726	260.506.074
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.13	113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		198.802.211.255	196.349.461.244
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.930.000.000	6.240.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05	4.650.000.000	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	5.780.000.000	6.240.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.07	(500.000.000)	-

226
ĐNC
ÔP
ÁP
IGI
-T.

030
TRÁC
DỊ
TÀI
V
T.V.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
II. Tài sản cố định	220		233.702.253	1.112.828.522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	233.702.253	1.112.828.522
- Nguyên giá	222		885.608.454	2.030.603.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(651.906.201)	(917.775.387)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.088.800.000	2.361.363.636
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	2.088.800.000	2.361.363.636
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	186.549.709.002	186.635.269.086
1. Đầu tư vào công ty con	251		187.405.234.000	187.405.234.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(855.524.998)	(769.964.914)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		207.003.262.443	208.805.443.601

772
 CÔNG TY
 HẠN
 ĐOÀN
 MGROUP
 PHỐ

52138
 CÔNG
 H NHIỆM
 CH VỤ T
 CHÍNH T
 KIỂM
 NAM V
 TP. H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.514.039.515	8.153.624.669
I. Nợ ngắn hạn	310		10.514.039.515	7.846.329.597
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	5.083.706.191	2.507.233.497
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	2.351.635.685	2.351.635.685
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	772.265	4.420.193
4. Phải trả người lao động	314		97.388.250	171.089.750
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		95.429.124	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	2.885.108.000	2.651.622.600
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15		160.327.872
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	307.295.072
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	-	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15		307.295.072
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		196.489.222.927	200.651.818.932
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	196.489.222.927	200.651.818.932
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(3.510.777.073)	651.818.932
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		651.818.932	10.884.215.626
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4.162.596.004)	(10.232.396.694)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		207.003.262.442	208.805.443.601

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng Giám đốc



Mai Nam Chương

CHI MINH

84-C
TY
HỮU HẠN
ƯU VẤN
KẾ TOÁN
LIÊN
5 CHỈ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	6.755.513.838	14.953.711.846
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	6.755.513.838	14.953.711.846
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	6.498.879.879	12.442.199.558
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		256.633.959	2.511.512.288
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.04	1.531.396	2.599.128
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	134.507.477	174.804.671
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		48.947.393	45.437.472
8. Chi phí bán hàng	24	VI.06	272.563.636	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.07	5.101.878.250	6.595.064.599
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.250.784.008)	(4.255.757.854)
11. Thu nhập khác	31	VI.08	1.650.022.000	6.600.600
12. Chi phí khác	32	VI.09	561.833.996	5.983.239.440
13. Lợi nhuận khác	40		1.088.188.004	(5.976.638.840)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(4.162.596.004)	(10.232.396.694)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(4.162.596.004)	(10.232.396.694)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng Giám đốc



Mai Nam Chương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(4.162.596.004)	(10.232.396.694)
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	338.433.984	338.433.984
- Các khoản dự phòng	03	1.734.975.096	1.199.487.610
- 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	175.524.525	(2.599.128)
- Chi phí đi vay	06	48.947.393	45.437.472
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(1.864.715.006)	(8.651.636.756)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.551.034.918	9.281.677.293
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	272.563.636	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	2.828.037.790	(3.970.374.194)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(91.339.000)	(9.483.000)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(48.947.393)	(45.437.472)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.646.634.944	(3.395.254.129)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	363.636.364	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.150.000.000)	(1.750.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	850.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.531.396	2.599.128
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	65.167.760	(1.747.400.872)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(467.622.944)	(160.327.872)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(467.622.944)	(160.327.872)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	3.244.179.760	(5.302.982.873)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	321.425.098	5.624.407.971
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (50+60+61)	70	3.565.604.859	321.425.098

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng giám đốc



Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 03 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 31 tháng 12 năm 2023 là: 09 người (số đầu năm là 10 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Dịch vụ, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Tư vấn, môi giới, 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 2023 Công ty có các công ty con 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%

27
Y
N
W
JP
5C

52138
CÔNG T
NHIỆM
H VỤ T
HÌNH K
KIỂM T
AM VI
TP. HC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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, 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. 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.

2. 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.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

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 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.

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 RIÊNG (tiếp theo)

7. 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.

8. 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế 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;

10. 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 phạt tội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. 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.

12. 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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

13. 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.

14. 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.

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).

267
NG
PH
PDI
GR
-TP

30521
CÓN
LỊCH NH
DỊCH V
LI CHÍN
VÀ KHI
NAN
-TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

+ 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).

15. 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...

16. 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.

17. 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...)

18. 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.

19. Lãi trên cổ phiếu (được trình bày ở Báo cáo hợp nhất)

20. 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.

721
TY
AN
DAN
DUI
HO

3884
IG TY
EM HUI
TU V
H KE
M TO
I VIET
HO

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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.

21. 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

22. 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 RIÊNG (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
Tiền mặt	111.395.840		157.110.183	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.454.209.019		164.314.915	
Các khoản tương đương tiền	-		-	
Cộng	3.565.604.859		321.425.098	

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư tài chính	01/01/2023			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
a. Ngắn hạn				
b. Dài hạn				
Đầu tư vào công ty con				
Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc (*)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty cổ phần Nam Hòa (**)	171.405.234.000	(855.524.998)	170.549.709.002	170.635.269.086
Cộng	187.405.234.000	(855.524.998)	186.549.709.002	186.635.269.086

(*) Công ty sở hữu 1.600.000 cổ phần Công ty cổ phần Bất Động Sản Mland Miền Bắc tương đương 80,00% vốn điều lệ.

(**) Công ty sở hữu 5.830.110 cổ phần Công ty cổ phần Nam Hòa tương đương 77,22% vốn điều lệ.

Ghi chú: Quyền biểu quyết của công ty con tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.734.426.620	5.112.492.614
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	338.319.647
Công ty cổ phần Đầu Tư T&A	-	553.736.022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	717.224.407	541.554.379
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	4.734.426.620	5.112.492.614
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		
4. Trả trước cho người bán	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.155.180.000	934.680.000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802.680.000	802.680.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	352.500.000	132.000.000
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	1.155.180.000	934.680.000
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802.680.000	802.680.000
5. Phải thu về cho vay	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	4.350.000.000
Công ty cổ phần Nam Hòa	-	4.350.000.000
b) Phải thu về cho vay dài hạn	4.650.000.000	-
Công ty cổ phần Nam Hòa (*)	4.650.000.000	-
Cộng	4.650.000.000	4.350.000.000

(*) Cho Công ty Cổ phần Nam Hòa vay:

- Phụ lục hợp đồng cho vay tiền số 02-02/MG-NH/PLHDV ngày 15/7/2023. Số dư nợ gốc là 1.800.000.000 VND, thời hạn vay: 24 tháng, lãi suất: 0%, mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn thanh toán cho nhà thầu thi công xây dựng. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp.

- Phụ lục hợp đồng cho vay tiền số 03-01/MG-NH/PLHDV ngày 12/01/2023. Số dư nợ gốc là 2.850.000.000, thời hạn vay: 24 tháng, lãi suất: 0%, mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn thanh toán cho nhà thầu thi công xây dựng. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
6. Các khoản phải thu khác		
a) Phải thu ngắn hạn khác	2.432.697.988	4.382.472.564
Tạm ứng	232.697.988	1.875.871.964
Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Tiền cọc dự án	1.200.000.000	1.506.600.600
b) Phải thu dài hạn khác	5.780.000.000	6.240.000.000
Ký cược, ký quỹ	5.780.000.000	6.240.000.000
Cộng	8.212.697.988	10.622.472.564

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty cổ phần xây lắp thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000	1.000.000.000	500.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	-	3.678.882.566	1.103.664.770
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển	1.000.000.000	500.000.000	-	-
Bất động sản FLC Homes	782.554.140	152.460.000	1.282.554.140	698.210.242
Các khách hàng khác	6.461.436.706	1.152.460.000	5.961.436.706	2.301.875.012
Cộng	10.122.877.412	1.152.460.000	10.922.877.412	4.103.749.024

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
	Giá gốc	Giá gốc
Hàng hóa bất động sản đầu tư	631.280.455	631.280.455
Cộng	631.280.455	631.280.455

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<i>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</i>		
Số dư đầu năm	2.030.603.909	2.030.603.909
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	1.144.995.455	1.144.995.455
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	1.144.995.455	1.144.995.455
Số dư cuối năm	885.608.454	885.608.454
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	917.775.387	917.775.387
Khấu hao trong năm	338.433.984	338.433.984
Số giảm trong năm	604.303.170	604.303.170
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán	604.303.170	604.303.170
Số dư cuối năm	651.906.201	651.906.201
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	1.112.828.522	1.112.828.522
Tại ngày cuối năm	233.702.253	233.702.253

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

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	2.088.800.000	2.361.363.636
Cộng	2.088.800.000	2.361.363.636

(*) Bao gồm:

- Dự án "Khu đô thị MPark Lai Châu 1"	-	272.563.636
- Dự án " Khu đô thị mới dọc tuyến nhánh kết nối đường tránh đô thị Gia Nghĩa".	2.088.800.000	2.088.800.000

Đến thời điểm hiện tại Tỉnh Đắk Nông đã tạm dừng chủ trương cấp dự án và Công ty đã làm công văn yêu cầu UBND TP Gia Nghĩa (Phòng Tài Chính -Kế Hoạch TP. Gia Nghĩa) hoàn lại khoản tiền đã nộp vào ngân sách nêu trên và chưa được phản hồi.

721
TY
IÂN
DÂN
DUP
HỒ C

5213
CÔNG
NHỊP
B VỤ
HÌNH
KIỂM
SÁM V
TP. H

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND	
	01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
11. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty cổ phần Bất Động Sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.372.288.375	1.372.288.375
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	1.764.992.560	1.764.992.560
Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như	270.655.717	270.655.717
Công ty Cổ Phần REALPLUS	775.232.765	775.232.765
Các khách hàng khác	146.528.066	146.528.066
Cộng	5.083.706.191	5.083.706.191
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan		
Công ty cổ phần Mland Miền Nam	1.764.992.560	1.764.992.560
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	2.011.079.593	2.011.079.593
Các khách hàng khác	340.556.092	340.556.092
Cộng	2.351.635.685	2.351.635.685
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
	2.507.233.497	2.507.233.497
	60.632.470	60.632.470
	2.351.635.685	2.351.635.685

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023		31/12/2023	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	-	11.349.814	14.997.742
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.420.193	5.000.000	5.000.000
Thuế khác	-	-	-	-
Cộng	113.204.246	4.420.193	16.349.814	19.997.742
			113.204.246	772.265

14. Các khoản phải trả khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác	2.885.108.000	2.651.622.600		
Bảo hiểm thất nghiệp	108.000	-		
Nhận ký cược, ký quỹ	500.000.000	500.000.000		
Tiền cọc các căn hộ	400.000.000	410.022.000		
Phải trả khác	1.985.000.000	1.741.600.600		
b. Phải trả dài hạn khác	-	-		
Cộng	2.885.108.000	2.651.622.600		



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUPTầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower,
Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước - Lỗ trong năm trước	200.000.000.000	10.884.215.626 (10.232.396.694)	210.884.215.626 (10.232.396.694)
Số dư cuối kỳ trước	200.000.000.000	651.818.931	200.651.818.931
Số dư đầu năm nay - Lỗ trong năm nay	200.000.000.000	651.818.932 (4.162.596.004)	200.651.818.932 (4.162.596.004)
Số dư cuối kỳ này	200.000.000.000	(3.510.777.073)	196.489.222.927

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	%	VND	%
Ông Mai Nam Chương	59.933.000.000	29,97%	59.933.000.000	29,97%
Ông Mai Đức Hùng	59.400.000.000	29,70%	59.400.000.000	29,70%
Ông Mai Đức Tú	40.000.000.000	20,00%	40.000.000.000	20,00%
Các cổ đông khác	40.667.000.000	20,33%	40.667.000.000	20,33%
Cộng	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2023 cổ phiếu	01/01/2023 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	6.755.513.838	14.853.957.301
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	99.754.545
Cộng	6.755.513.838	14.953.711.846
Doanh thu với bên liên quan		
Công ty cổ phần Mland Miền Nam		-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	6.755.513.838	14.853.957.301
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	99.754.545
Cộng	6.755.513.838	14.953.711.846

67
 IG
 PT
 Đ
 R
 P
 2138
 ÔNG
 NHIỆM
 VỤ T
 ÍNH E
 KIỂM
 AM VI
 TP. HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
3. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	6.498.879.879	12.442.199.558
Cộng	6.498.879.879	12.442.199.558
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	1.531.396	2.599.128
Cộng	1.531.396	2.599.128
5. Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay	48.947.393	45.437.472
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	85.560.084	129.367.199
Cộng	134.507.477	174.804.671
6. Chi phí bán hàng		
- Chi phí khác bằng tiền	272.563.636	-
Cộng	272.563.636	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.855.761.677	3.348.787.399
- Chi phí đồ dùng văn phòng	49.553.002	609.091
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	338.433.984	338.433.984
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	52.472.847	56.337.120
- Chi phí trích lập dự phòng	1.899.415.012	771.689.133
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	863.749.063	1.848.082.161
- Chi phí khác bằng tiền	42.492.665	231.125.711
Cộng	5.101.878.250	6.595.064.599
8. Thu nhập khác		
- Thu nhập khác	1.650.022.000	6.600.600
Cộng	1.650.022.000	6.600.600



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

9. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
- Các khoản nộp phạt	-	5.466.335
- Chi từ thanh lý tài sản	177.055.921	-
- Tiền cọc không được hoàn	300.000.000	5.210.025.745
- Chi phí khác	84.778.075	767.747.360
Cộng	561.833.996	5.983.239.440

10. 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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.162.596.004)	(10.232.396.694)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.333.140.480	6.800.366.045
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.333.140.480	6.800.366.045
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	2.333.140.480	6.800.366.045
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân công	1.855.761.677	3.348.787.399
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	338.433.984	338.433.984
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	1.899.415.012	771.689.133
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.362.628.942	14.290.281.719
- Chi phí khác bằng tiền	144.518.514	288.071.922
Cộng	11.600.758.129	19.037.264.157

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, ngoài phát sinh doanh thu bán hàng (Thuyết minh VI.1) Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	140.000.000
		Hoàn ứng	100.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	40.400.000
		Hoàn ứng	200.282.780
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	141.916.972
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	50.000.000 1.398.234.139
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Công ty con	Cho vay	1.150.000.000
		Trả nợ vay	850.000.000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Phí HHMG	5.168.934.443
		Thu tiền cọc Trả tiền cọc	60.000.000
Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM (Việt Đô cũ)	Bên liên quan	Nhận cọc dự án	100.000.000

Cho đến ngày 31/12/2023, ngoài các khoản 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	Tạm ứng	140.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	12.598.340
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	37.388.000
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Công ty con	Phải thu cho vay	4.650.000.000
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Tiền cọc	300.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	323,613,324	346,300,941
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	137,500,000	285,140,000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	25,000,000	300,000,000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban BKS	112,500,000	149,441,624
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	138,005,260	179,274,313
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	113,819,999	375,292,941
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
Nguyễn Thị Yên Anh	Kế toán trưởng	276,000,000	276,000,000
Cộng		1,126,438,583	1,911,449,820

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 RIÊNG (tiếp theo)

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

Tài sản tài chính	Giá trị số sách		Đơn vị tính: VND
	31/12/2023	01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.565.604.859	-	321.425.098
Phải thu về cho vay	4.650.000.000	-	4.350.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.934.426.620	(4.308.976.706)	6.619.093.214
Cộng	14.150.031.479	(4.308.976.706)	11.290.518.312

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị số sách	
	31/12/2023	01/01/2023
Các khoản vay	-	467.622.944
Phải trả người bán và phải trả khác	7.968.814.191	5.158.856.097
Chi phí phải trả	95.429.124	-
Cộng	8.064.243.315	5.626.479.041

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

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 như tại thuyết minh V.9 và V.15. Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	Đơn vị tính: VND Cộng
Số cuối năm	8.064.243.315	-	8.064.243.315
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	5.083.706.191	-	5.083.706.191
Phải trả khác	2.885.108.000	-	2.885.108.000
Chi phí phải trả	95.429.124	-	95.429.124
Số đầu năm	5.319.183.969	307.295.072	5.626.479.041
Các khoản vay	160.327.872	307.295.072	467.622.944
Phải trả người bán	2.507.233.497	-	2.507.233.497
Phải trả khác	2.651.622.600	-	2.651.622.600
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

8. Số liệu so sánh

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

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng 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 riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

11. Những thông tin khác

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yên Anh

Nguyễn Thị Yên Anh



Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 03 năm 2024