CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0312267721
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.30 11:27:27+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

—∞—

Số: 17/2026/CBTT-MGROUP

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

—∞—

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công Ty Cổ phần Tập Đoàn MGROUP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

2. Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2026 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 2025):

☐ 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 2025):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

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

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

3. Thông tin này được công bố trên trang công bố thông tin của công ty tại địa chỉ info.mgroup.vn vào ngày 24/07/2026

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

Tài liệu đính kèm:

- *Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2026;*
- *Giải trình biến động kinh doanh báo cáo hợp nhất quý 3/2026.*

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
Người Uỷ Quyền CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

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

MAI NAM CHƯƠNG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/9/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup sau đây gọi tắt là ("Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của công ty kết thúc vào ngày 30/9/2026.

KHÁI QUÁT

Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16/9/2025 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 04 đến trang 34 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2026 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Mai Đức Hoàn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**40.683.414.948**	**42.559.265.281**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**1.671.265.441**	**1.695.151.186**
1. Tiền	111		1.671.265.441	1.695.151.186
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		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**36.431.102.959**	**38.286.736.370**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	5.249.976.329	4.740.763.747
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	31.989.475.000	35.402.930.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	4.153.088.336	3.104.479.329
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.05	(4.961.436.706)	(4.961.436.706)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.06	**631.280.455**	**631.280.455**
1. Hàng tồn kho	141		631.280.455	631.280.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.949.766.093**	**1.946.097.270**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		11.868.276	21.892.120
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.824.693.571	1.811.000.904
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163		113.204.246	113.204.246
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**123.654.669.348**	**115.841.535.765**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.500.050.000**	**3.700.400.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.04	3.500.050.000	4.700.400.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.05	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
II. Tài sản cố định	**220**		**551.742.603**	**662.980.011**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	551.742.603	662.980.011
- Nguyên giá	*222*		*741.582.727*	*741.582.727*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(189.840.124)*	*(78.602.716)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	*232*		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	*233*		-	-
- Nguyên giá	*234*		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	*235*		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**56.907.724.323**	**56.761.890.990**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.08	56.907.724.323	56.761.890.990
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**5.010.574.706**	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.265.088.415)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		6.275.663.121	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**58.684.577.716**	**54.716.264.764**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		10.274.995	49.266.664
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		58.674.302.721	54.666.998.100
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**164.338.084.296**	**158.400.801.046**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A . NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**16.487.655.021**	**12.741.303.705**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.771.991.900**	**5.301.303.705**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	1.843.708.850	2.199.804.828
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	165.556.092	395.556.092
3.Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	-	114.179.101
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		412.726.958	150.000.000
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	350.000.000	2.441.763.684
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
15. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**13.715.663.121**	**7.440.000.000**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4.Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335	V.12	7.440.000.000	7.440.000.000
6.Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		6.275.663.121	-
10.Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.13	**147.850.429.275**	**145.659.497.341**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(71.967.076.862)	(71.223.057.144)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		*(71.223.057.144)*	*(55.798.049.991)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		*(744.019.718)*	*(15.425.007.153)*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		19.817.506.137	16.882.554.485
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**164.338.084.296**	**158.400.801.046**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Yến Anh	Nguyễn Thị Yến Anh	Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	1.839.083.951	4.382.427.269	6.458.498.215	8.429.651.643
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	1.839.083.951	4.382.427.269	6.458.498.215	8.429.651.643
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	1.379.722.308	2.034.064.331	5.669.023.382	6.063.288.542
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		459.361.643	2.348.362.938	789.474.833	2.366.363.101
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.05	-	671.420	-	2.499.171
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.06	357.154	-	334.284.322	9.231.809.743
8. Chi phí tài chính	23		-	-	192.735.446	-
Trong đó: chi phí đi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	17.777.778	71.236.053	44.832.265	357.361.882
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	354.215.229	3.453.733.765	1.289.889.654	10.595.952.199
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		87.725.790	(1.175.935.460)	(403.698.210)	(17.816.261.552)
13. Thu nhập khác	31	VI.09	-		23.568.889	5.698.799.467
14. Chi phí khác	32	VI.10	58.031	4.572.699	30.713.868	1.116.831.108
15. Lợi nhuận khác	40		(58.031)	(4.572.699)	(7.144.979)	4.581.968.359
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		87.667.759	(1.180.508.159)	(410.843.189)	(13.234.293.193)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-	-	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		87.667.759	(1.180.508.159)	(1.125.711.731)	(13.234.293.193)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(112.735.053)	(1.204.735.524)	(381.692.013)	(13.203.078.614)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		200.402.812	24.227.365	(744.019.718)	(31.214.579)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(6)	58	(19,08)	(660)
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	(6)	58	(19,08)	(660)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Yến Anh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		01/01-30/9/2026	01/01-30/9/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	***(1.125.711.731)***	***(13.234.293.193)***
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	111.237.408	8.583.197.975
- Các khoản dự phòng	03	192.735.446	-
- 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	476.594.233	9.528.365.640
- Chi phí đi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	***(345.144.644)***	***4.877.270.422***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(155.907.025)	(2.010.417.719)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(145.833.333)	(3.031.540.812)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(940.220.608)	(4.603.813.680)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	49.015.513	(96.781.407)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt kinh doanh	20	***(1.538.090.097)***	***(4.865.283.196)***
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(741.582.727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	390.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.020.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.200.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	4.275.558.618
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	334.204.352	1.827.751
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	***1.514.204.352***	***3.926.712.733***

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		01/01-30/9/2026	01/01-30/9/2025
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	**(23.885.745)**	**(938.570.463)**
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	**1.695.151.186**	**2.875.238.795**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	**1.671.265.441**	**1.936.668.332**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Yến Anh	Nguyễn Thị Yến Anh	Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland VIETNAM. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16/9/2025 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026 là: 08 người (Tại 31 tháng 12 năm 2025 là 08 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 30 tháng 9 năm 2026 Công ty có công ty con được hợp nhất như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền BQ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Đường Song Ngư, Khối Tây Hoà, Phường Nghi Hòa, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	77,22%	77,22%

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

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

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27/10/2025

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con: Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi Công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

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

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

9. Lợi thế thương mại

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát

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

sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó.
Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như : Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư…

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm : Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính ; Chi phí vay vốn ; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển ,...

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị kháchhàng...)

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

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

21. Lãi trên cổ phiếu

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

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

24. Bên liên quan

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

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

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

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

1. Tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	69.573.186	66.868.599
Tiền gửi ngân hàng	1.601.692.255	1.628.282.587
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt nam	*1.545.410.507*	*1.594.204.578*
- Các ngân hàng khác	*56.281.748*	*34.078.009*
Cộng	**1.671.265.441**	**1.695.151.186**

2. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**5.249.976.329**	**4.740.763.747**
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	3.678.882.566
Công ty cổ phần bất động sản Sơn Kim	690.053.136	24.000.000
Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội	338.319.647	338.319.647
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	542.720.980	699.561.534
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	**5.249.976.329**	**4.740.763.747**

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**31.989.475.000**	**35.402.930.000**
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	30.857.045.000	34.198.718.510
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.132.430.000	1.204.211.490
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	**31.989.475.000**	**35.402.930.000**
Trả trước cho người bán là các bên liên quan:		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	30.857.045.000	34.198.718.510

4. Các khoản phải thu khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	**4.153.088.336**	**3.104.479.329**
Tạm ứng	1.183.088.336	4.209.329
Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000	1.000.000.000
Tiền đặt cọc	1.970.000.000	2.100.000.000
Phải thu khác	-	270.000
b) Phải thu dài hạn khác	**3.500.050.000**	**4.700.400.000**
Ký cược, ký quỹ	3.500.050.000	4.700.400.000
Phải thu khác	-	-
Cộng	**7.653.138.336**	**7.804.879.329**

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

5. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty cổ phần Xây lắp Thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	-	(3.678.882.566)	3.678.882.566	-	(3.678.882.566)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
Các khách hàng khác	782.554.140	-	(782.554.140)	782.554.140	-	(782.554.140)
Cộng	**6.461.436.706**	**500.000.000**	**(5.961.436.706)**	**6.461.436.706**	**500.000.000**	**(5.961.436.706)**

6. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản đầu tư	631.280.455	-	631.280.455	-
Cộng	**631.280.455**	-	**631.280.455**	-

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình		
Số dư đầu năm	**741.582.727**	**741.582.727**
Số dư cuối kỳ	**741.582.727**	**741.582.727**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	**78.602.716**	**78.602.716**
Số tăng trong kỳ	**111.237.408**	**111.237.408**
- Khấu hao trong kỳ	111.237.408	111.237.408
Số dư cuối kỳ	**189.840.124**	**189.840.124**
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình		
Tại ngày đầu năm	**662.980.011**	**662.980.011**
Tại ngày cuối kỳ	**551.742.603**	**551.742.603**

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	56.907.724.323	56.761.890.990
Cộng	**56.907.724.323**	**56.761.890.990**
(*) Dự án khu nhà ở biệt thự Nam Hòa	56.907.724.323	56.761.890.990

Dự án khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa thị xã Cửa Lò theo quyết định số 2345/QĐ-UBND ngày 16 tháng 07 năm 2020 của tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt:

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

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

9. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**1.843.708.850**	**1.843.708.850**	**2.199.804.828**	**2.199.804.828**
Công ty Cổ phần Bất động sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708	754.008.708	754.008.708
Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như	270.655.717	270.655.717	270.655.717	270.655.717
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	-	-	863.961.490	863.961.490
Các khách hàng khác	819.044.425	819.044.425	311.178.913	311.178.913
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**1.843.708.850**	**1.843.708.850**	**2.199.804.828**	**2.199.804.828**
Phải trả người bán là các bên liên quan				
Tập đoàn Vingroup- Công Ty CP	-	-	-	-

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đông Tây Land	94.326.749	94.326.749
Công ty CP Đầu Tư Cosy Land	71.229.343	71.229.343
Các khách hàng khác	-	230.000.000
Cộng	**165.556.092**	**395.556.092**

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026		Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2026	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	54.003.284	686.986.234	647.735.332		14.752.382
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	-	-	-	113.204.246	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	60.175.817	64.469.122	175.738.681	-	171.445.376
Cộng	**113.204.246**	**114.179.101**	**751.455.356**	**823.474.013**	**113.204.246**	**186.197.758**

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

12. Các khoản phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác	**350.000.000**	**2.441.763.684**
Tiền cọc các căn hộ	350.000.000	1.600.000.000
Phải trả khác	-	841.763.684
b) Các khoản phải trả dài khác	**7.440.000.000**	**7.440.000.000**
Nhận ký cược, ký quỹ	7.440.000.000	7.440.000.000
Cộng	**7.790.000.000**	**9.881.763.684**

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

13. 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	**200.000.000.000**	**(55.798.049.990)**	**21.586.531.288**	**183.420.206.708**
- Giảm trong năm	-		(4.703.976.803)	(4.703.976.803)
- Lỗ trong năm	-	(15.425.007.153)	-	(15.425.007.153)
Số dư cuối năm trước	**200.000.000.000**	**(71.223.057.144)**	**16.882.554.485**	**145.659.497.341**
Số dư đầu năm nay	**200.000.000.000**	**(71.223.057.144)**	**16.882.554.485**	**145.659.497.341**
- Giảm trong kỳ	-	-	(56.857.206)	(56.857.206)
- Lỗ trong kỳ	-	(744.019.718)	-	(744.019.718)
Số dư cuối kỳ này	**200.000.000.000**	**(71.967.076.862)**	**16.825.697.279**	**144.858.620.417**
	TRUE	**-**	**(2.991.808.858)**	

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	%	01/01/2026 VND	%
Công ty TNHH Quỹ đầu tư Mai Đức Hùng	51.533.000.000	25,77%	51.533.000.000	25,77%
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	49.067.000.000	24,53%	49.067.000.000	24,53%
Cộng	**200.000.000.000**	**100,00%**	**200.000.000.000**	**100,00%**

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

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

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

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	cổ phiếu	cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	*20.000.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	-	3.133.964.133	-	3.133.964.133
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	1.839.083.951	1.248.463.136	6.458.498.215	5.295.687.510
Cộng	**1.839.083.951**	**4.382.427.269**	**6.458.498.215**	**8.429.651.643**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Giảm giá dịch vụ môi giới BĐS	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

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

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	-	3.133.964.133	-	3.133.964.133
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	1.839.083.951	1.248.463.136	6.458.498.215	5.295.687.510
Cộng	**1.839.083.951**	**4.382.427.269**	**6.458.498.215**	**8.429.651.643**

4. Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Giá vốn bán BĐS đầu tư	-	3.165.927.365	-	
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	1.379.722.308	(3.165.927.365)	1.379.722.308	2.034.064.331
Cộng	**1.379.722.308**	-	**1.379.722.308**	**2.034.064.331**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Lãi tiền gửi	357.154	1.103.516	-	671.420
Cộng	**357.154**	**1.103.516**	-	**671.420**

6. Chi phí tài chính

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Lãi tiền vay	-	-	-	-
- Lỗ do thanh lý Công ty con	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

7. Chi phí bán hàng

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nhân viên	17.777.778	71.236.053	17.777.778	247.569.088
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-		-	5.637.226
- Chi phí khác bằng tiền	-		-	28.475.071
Cộng	**17.777.778**	**71.236.053**	**17.777.778**	**281.681.385**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	484.941.843	250.749.161	784.897.868	737.275.780
- Chi phí đồ dùng văn phòng	7.949.077	37.608.661	33.621.577	72.670.614
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	74.158.272	25.591.397	111.237.408	35.725.025
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	2.725.259	1.210.000	5.328.265	4.225.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.665.778	267.035.054	270.206.263	330.336.094
- Chi phí khác bằng tiền (*)	(3.706.892.041)	2.871.539.492	(851.076.152)	2.273.501.252
Cộng	**(3.007.451.812)**	**3.453.733.765**	**354.215.229**	**3.453.733.765**
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	2.827.603.350	2.827.603.350	5.655.206.700	5.655.206.700

9. Thu nhập khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Thu thanh lý TSCĐ	-	390.909.091	-	
- Thu nhập khác	-	(386.336.392)	-	4.572.699
Cộng	**-**	**4.572.699**	**-**	**4.572.699**

10. Chi phí khác

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí khác	58.031	(4.572.699)	58.031	(4.572.699)
Cộng	**58.031**	**(4.572.699)**	**58.031**	**(4.572.699)**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-

12. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(112.735.053)	(1.204.735.524)	(112.735.053)	(1.204.735.524)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	(112.735.053)	(1.204.735.524)	(112.735.053)	(1.204.735.524)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(6)	(60)	(6)	(60)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(6)	(60)	(6)	(60)

Công ty không có CP phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán quý 2 năm 2026 kết thúc ngày 30/06/2026

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.949.077	374.157.168	33.621.577	1.022.249.401
- Chi phí nhân công	502.719.621	-	802.675.646	475.686.672
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	74.158.272	50.321.499	111.237.408	185.008.804
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.665.778	104.631.112	270.206.263	4.063.125.958
- Chi phí khác bằng tiền	(3.704.166.782)	3.124.020.647	(845.747.887)	12.557.159.257
Cộng	**(2.997.623.111)**	**3.653.130.426**	**371.993.007**	**19.742.875.693**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

199.396.661

1. 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 Hùng	Chủ tịch HĐQT		
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng	Cùng Thành viên quản lý chủ chốt		

Cho đến ngày 30/06/2026, 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 trả khác	704.955.000
		Phải thu tạm ứng	-
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	Phải trả khác	134.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	Cùng Thành viên quản lý chủ chốt	Ứng trước	33.396.038.510
		Phải trả CCDV	-

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 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/9/2025
		VND	VND	VND	VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị					
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	3.780.000	15.120.000	7.560.000	165.120.000
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT- Giám đốc Dự Án	67.906.818	260.960.000	134.032.886	150.000.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT- Giám đốc Xây dựng				
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát					
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban BKS		-		-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc					
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	3.780.000	36.120.000	7.560.000	51.119.988
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc				
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác					
Hoàng Thị Xuân	Kế toán trưởng	16.500.000	44.000.000	33.000.000	-
Cộng		**91.966.818**	**356.200.000**	**182.152.886**	**366.239.988**

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

Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách			
	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.671.265.441	-	1.695.151.186	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.403.064.665	(4.961.436.706)	7.845.243.076	(4.961.436.706)
Cộng	**11.074.330.106**	**(4.961.436.706)**	**9.540.394.262**	**(4.961.436.706)**

Nợ phải trả tài chính	30/9/2026	01/01/2026
Các khoản vay	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	2.193.708.850	4.641.568.512
Chi phí phải trả	412.726.958	150.000.000
Cộng	**2.606.435.808**	**4.791.568.512**

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

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2025 và vào ngày 30/9/2026. Tại thời điểm 30/9/2026, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

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

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	**2.606.435.808**	**7.440.000.000**	**10.046.435.808**
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	1.843.708.850	-	1.843.708.850
Phải trả khác	350.000.000	7.440.000.000	7.790.000.000
Chi phí phải trả	**412.726.958**	-	412.726.958
Số đầu năm	**4.791.568.512**	**7.440.000.000**	**12.231.568.512**
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	2.199.804.828	-	2.199.804.828
Phải trả khác	2.441.763.684	7.440.000.000	9.881.763.684
Chi phí phải trả	**150.000.000**	-	150.000.000

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

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025 của Công ty

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong Quý 3/2026, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

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

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Yến Anh	Nguyễn Thị Yến Anh	Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026