

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: 2026.10.20 16:22:
08+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Báo cáo tài chính riêng

Quý 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
Bảng cân đối kế toán	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 33

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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 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 16/09/2025 do Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Tư vấn, môi giới, 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 Tân Định, Tp.HCM, Việt Nam.

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

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 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 riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 04 đến trang 33 và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026 kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.


Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Mai Đức Hoàn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.899.973.139	14.266.938.265
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	1.616.312.203	1.667.091.389
1. Tiền	111		1.616.312.203	1.667.091.389
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	1.960.000.000	7.615.663.121
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 ngắn hạn	123		1.960.000.000	7.615.663.121
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.567.307.959	4.217.806.934
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	5.249.976.329	4.740.763.747
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	1.125.680.000	1.134.680.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HĐXD	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	4.153.088.336	3.303.799.893
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.06	(4.961.436.706)	(4.961.436.706)
IV. Hàng tồn kho	140		631.280.455	631.280.455
1. Hàng tồn kho	141	V.07	631.280.455	631.280.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		125.072.522	135.096.366
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.08	11.868.276	21.892.120
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163	V.12	113.204.246	113.204.246
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		179.477.876.304	176.545.527.706
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.05	3.500.050.000	4.700.400.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.06	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220		551.742.603	662.980.011
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	551.742.603	662.980.011
- Nguyên giá	222		741.582.727	741.582.727
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(189.840.124)	(78.602.716)
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. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.02	176.415.808.706	172.132.881.031
1. Đầu tư vào công ty con	261		171.405.234.000	171.405.234.000
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)	(1.072.352.969)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		6.275.663.121	1.800.000.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		10.274.995	49.266.664
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.08	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		189.377.849.443	190.812.465.971

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.545.462.700	3.598.387.215
I. Nợ ngắn hạn	310		2.545.462.700	3.598.387.215
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	1.843.708.850	1.335.843.338
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	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.12	-	114.179.101
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		186.197.758	150.000.000
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ HĐXD ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13	350.000.000	1.602.808.684
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		-	-
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.14	186.832.386.743	187.214.078.756
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		(13.167.613.257)	(12.785.921.244)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(12.785.921.244)	(7.807.499.630)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(381.692.013)	(4.978.421.614)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		189.377.849.443	190.812.465.971

Người lập

Nguyễn Thị Yến Anh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2026 6

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Yến Anh

Tổng Giám đốc



Mai Đức Hoàn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 03.2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ 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		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	1.839.083.951	4.382.427.269	6.458.498.215	8.429.651.643
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	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		-			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.04	113.032.207	92.085.546	334.175.498	104.888.868
8. Chi phí tài chính	23	VI.05	-	93.541.856	192.735.446	9.752.672.016
Trong đó: chi phí lãi vay	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	17.777.778	75.680.497	44.832.265	357.361.882
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	354.155.229	596.535.971	1.260.629.654	1.566.559.290
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		200.460.843	1.674.690.160	(374.547.034)	(9.205.341.219)
12. Thu nhập khác	31	VI.08	-	-	23.568.889	5.698.799.467
13. Chi phí khác	32	VI.09	58.031	-	30.713.868	1.109.964.159
14. Lợi nhuận khác	40		(58.031)	-	(7.144.979)	4.588.835.308
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		200.402.812	1.674.690.160	(381.692.013)	(4.616.505.911)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		200.402.812	1.674.690.160	(381.692.013)	(4.616.505.911)

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026- 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025- 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(381.692.013)	(4.616.505.911)
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		111.237.408	96.003.866
- Các khoản dự phòng	03		192.735.446	(747.327.984)
- 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 tài chính	05		(310.612.998)	(92.085.546)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(388.332.157)	(5.359.915.575)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(149.151.025)	(739.241.310)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	3.165.927.365
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(1.052.924.515)	(4.554.826.449)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		49.015.513	(97.136.082)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.541.392.184)	(7.585.192.051)
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		-	-
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	(6.185.663.117)
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	16.000.000.000
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		334.175.498	92.085.546
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.514.175.498	9.164.839.702

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)**

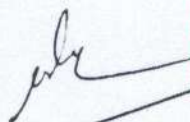
Đơn vị tính: VND

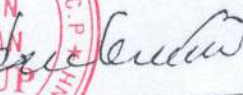
Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày 01/01/2026- 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025- 30/09/2025
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền 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	(27.216.686)	1.579.647.651
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	1.667.091.389	327.048.646
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	1.639.874.703	1.906.696.297

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Yến Anh

Nguyễn Thị Yến Anh

Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**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 16/09/2025 do Sở Tài chính 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 Tân Định, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 08 người (số đầu năm 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 09 năm 2026 Công ty có các công ty con được riêng 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 riêng**

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 riêng trong các báo cáo tài chính riêng từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng

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 riêng. 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

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

tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

Các khoản phải 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:

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Phương tiện vận tải	05	06

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

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Các chi phí trả trước 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 riêng 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”.

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; - Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

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

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

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

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

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

21. Lãi trên cổ phiếu

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

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

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.

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

- Hợp đồng cho vay tiền số 1605/2025/HDV/MG-NH ngày 16/06/2025 và PL 01 ngày 14/04/2026. Số dư nợ gốc là 6.175.663.121 VND. Thời hạn vay : 24 tháng (từ ngày 16/4/2026), lãi suất: 5,5%/năm, mục đích vay: Nộp bổ sung tiền sử dụng đất điều chỉnh theo quy hoạch . Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp.

6.275.663.121	6.275.663.121	-	1.800.000.000	1.800.000.000	-
6.275.663.121	6.275.663.121	-	1.800.000.000	1.800.000.000	-
6.275.663.121	6.275.663.121	-	1.800.000.000	1.800.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Nam Hòa	77,22%	171.405.234.000	(1.265.088.415)	170.140.145.585	171.405.234.000	(1.072.352.969)
						170.332.881.031
Cộng		171.405.234.000	(1.265.088.415)	170.140.145.585	171.405.234.000	(1.072.352.969)
						170.332.881.031

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

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Số dư đầu năm

Trích lập trong kỳ

Hoàn nhập trong kỳ

Số dư cuối kỳ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
	(1.072.352.969)	(1.744.361.711)
	(192.735.446)	(181.130.910)
	-	853.139.652
	(1.265.088.415)	(1.072.352.969)

Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong kỳ với Công ty con => Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****3. Phải thu của khách hàng**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
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 bất động sản Sơn Kim	690.053.136	24.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	542.720.980	699.561.534
Cộng	5.249.976.329	4.740.763.747
b. Dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có		

4. Trả trước cho người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802.680.000	802.680.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	323.000.000	332.000.000
Cộng	1.125.680.000	1.134.680.000
b. Dài hạn	-	-
c. Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2		

5. Các khoản phải thu khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	956.559.136	4.209.329
Ký cược, ký quỹ	2.112.703.907	1.000.000.000
Tiền cọc dự án	970.000.000	2.100.000.000
Phải thu khác	113.825.293	199.590.564
Cộng	4.153.088.336	3.303.799.893
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	3.500.050.000	4.700.400.000
Cộng	3.500.050.000	4.700.400.000
c. Các khoản phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

6. Nợ xấu

	Cuối kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi Dự ph
Công ty cổ phần xây lắp thương mại 2	1.000.000.000	500.000.000 (500.000.000)
Công ty cổ phần Dầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	- (3.678.882.566)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển	1.000.000.000	- (1.000.000.000)
Bất động sản FLC Homes	782.554.140	- (782.554.140)
Các khách hàng khác	6.461.436.706	500.000.000 (5.961.436.706)
Cộng		

7. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản	Giá
	631.280.4
Cộng	631.280.4

8. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngân hàng

Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác

Cộng

b. Dài hạn

Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Cộng

	Cuối kỳ (VND)	
	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)
Công ty cổ phần Dầu Tư Golden Hill	3.678.882.566	- (3.678.882.566)
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển	1.000.000.000	- (1.000.000.000)
Bất động sản FLC Homes	782.554.140	- (782.554.140)
Các khách hàng khác	6.461.436.706	500.000.000 (5.961.436.706)
Cộng		

7. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản	Giá
	631.280.4
Cộng	631.280.4

8. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngân hàng

Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác

Cộng

b. Dài hạn

Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ

Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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	741.582.727	741.582.727
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối kỳ	741.582.727	741.582.727
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư đầu năm	78.602.716	78.602.716
Khấu hao trong năm	111.237.408	111.237.408
Số giảm trong năm	-	-
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán		-
Số dư cuối năm	189.840.124	189.840.124
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	662.980.011	662.980.011
Tại ngày cuối năm	551.742.603	551.742.603

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty cổ phần Bất Động Sản Vương Phát	754.008.708	754.008.708
Công ty TNHH Dịch Vụ Bất Động Sản Bách Như	270.655.717	270.655.717
Công ty TNHH Không Gian Việt Nam	-	217.610.545
Các khách hàng khác	819.044.425	93.568.368
Cộng	1.843.708.850	1.335.843.338

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan: Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đông Tây Land	94.326.749	94.326.749
Công ty CP Dầu Từ Cosy Land	71.229.343	71.229.343
Các khách hàng khác	-	230.000.000
Cộng	165.556.092	395.556.092

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối kỳ	
	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

Đơn vị tính: VND

13. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền cọc các căn hộ	350.000.000	1.600.000.000
Phải trả khác		2.808.684
Cộng	350.000.000	1.602.808.684
b. Dài hạn	-	-

c. Phải trả khác là các bên liên quan: Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****14. 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
Cho kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025			
Số dư đầu năm	200.000.000.000	(7.807.499.630)	192.192.500.370
- Lỗ trong kỳ trước		(4.616.505.911)	(4.616.505.911)
Số dư cuối kỳ	200.000.000.000	(12.424.005.541)	187.575.994.459
Cho kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026			
Số dư đầu năm	200.000.000.000	(12.785.921.244)	187.214.078.756
- Lỗ trong kỳ này		(381.692.013)	(381.692.013)
Số dư cuối kỳ	200.000.000.000	(13.167.613.257)	186.832.386.743

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Mai Đức Hùng	59.400.000.000	29,70%	59.400.000.000	29,70%
Công ty TNHH Quỹ đầu tư Mai Đức Hùng	51.533.000.000	25,77%	51.533.000.000	25,77%
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%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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**

	Kỳ này VND	Kỳ 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 kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	200.000.000.000	200.000.000.000

d. Cổ phiếu

	Cuối kỳ cổ phiếu	Đầu năm 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**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	-	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	4.382.427.269	8.429.651.643
Cộng	4.382.427.269	8.429.651.643

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu thuần bán BĐS đầu tư	-	-
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	4.382.427.269	8.429.651.643
Cộng	4.382.427.269	8.429.651.643

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

3. Giá vốn hàng bán	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn bán BĐS đầu tư	-	
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	5.669.023.382	6.063.288.542
Cộng	5.669.023.382	6.063.288.542
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	334.175.498	104.888.868
Cộng	334.175.498	104.888.868
5. Chi phí tài chính	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	192.735.446	(747.327.984)
- Lỗ do thanh lý Công ty con	-	10.500.000.000
Cộng	192.735.446	9.752.672.016
6. Chi phí bán hàng	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nhân viên	44.832.265	266.418.319
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	19.191.632
- Chi phí khác bằng tiền	-	71.751.931
Cộng	44.832.265	357.361.882
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	784.897.868	933.947.137
- Chi phí đồ dùng văn phòng	33.621.577	63.934.782
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	111.237.408	96.003.866
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	5.328.265	12.413.264
- Chi phí trích lập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	270.206.263	388.210.304
- Chi phí khác bằng tiền	55.338.273	72.049.937
Cộng	1.260.629.654	1.566.559.290
8. Thu nhập khác	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Xử lý nợ không ai đòi	-	
- Thu nhập khác	23.568.889	5.698.799.467
Cộng	23.568.889	5.698.799.467

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****9. Chi phí khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Các khoản nộp phạt	58.031	20.000.000
- Chi từ thanh lý tài sản	23.562.500	689.964.159
- Tiền cọc không được hoàn	7.093.337	
- Chi phí khác		400.000.000
Cộng	30.713.868	1.109.964.159

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 17% 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.674.690.160	(4.616.505.911)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	7.093.337	(1.500.550.000)
+ Các khoản điều chỉnh tăng	7.093.337	400.000.000
. <i>Chi phí không được khấu trừ</i>	7.093.337	400.000.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.900.550.000)
. <i>Các khoản điều chỉnh làm giảm lợi nhuận trước thuế khác</i>	-	(1.900.550.000)
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	17%	17%
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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nhân công	829.730.133	806.442.088
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	111.237.408	58.924.730
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.939.229.645	1.046.972.848
- Chi phí khác bằng tiền	94.288.115	202.661.884
Cộng	6.974.485.301	2.115.001.550

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin sự kiện sau niên độ**

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

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. Danh mục các bên liên quan**

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

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

2.2. Giao dịch với bên liên quan

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Mai Đức Hùng	Tạm ứng	117.000.000	15.000.000
	Hoàn ứng	1.259.148	-
Ông Mai Đức Hoàn	Tạm ứng	2.138.000.000	3.910.000.000
	Hoàn ứng	1.277.974.853	3.606.699.429
Công ty Cổ phần Nam Hòa	Cho vay	1.020.000.000	6.175.663.121
	Thu hồi nợ vay	2.200.000.000	490.000.004
	Lãi cho vay	220.472.622	-
Công ty CP Mland Miền Nam	Phí hoa hồng môi giới	-	-
	Trả tiền cọc	-	300.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

Các bên liên quan	Cuối kỳ	Đầu năm
Cho vay (TM V.2)	8.235.663.121	9.415.663.121
Công ty Cổ phần Nam Hòa	8.235.663.121	9.415.663.121
Trả trước cho người bán (TM V.4)	802.680.000	802.680.000
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	802.680.000	802.680.000
Tạm ứng (TM V.5)	1.089.591.292	199.320.564
Ông Mai Đức Hùng	115.740.852	-
Ông Mai Đức Hoàn	860.025.147	-
Phải thu khác (TM V.5)		
Công ty Cổ phần Nam Hòa	113.825.293	199.320.564

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong kỳ:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	3.780.000	45.060.000
Ông Mai Nam Chương	Thành viên Hội đồng Quản trị	3.780.000	25.560.000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Cao Thị Giang	Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 29/04/2025)		7.245.000
Ông Cao Việt Cường	Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 05/05/2025)		-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Ông Mai Đức Hoàn	Tổng Giám đốc	67.906.818	112.500.000
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/08/2026)	30.000.000	-
Hoàng Thị Xuân	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 31/07/2026)	11.000.000	16.500.000
Cộng		116.466.818	206.865.000

3. Thông tin về bộ phận

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

Khu vực địa lý

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

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là môi giới và kinh doanh bất động sản, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

4. 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			
	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.616.312.203	-	1.667.091.389	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	8.235.663.121	-	9.415.663.121	-
Phải thu khách hàng	5.249.976.329	(4.461.436.706)	4.740.763.747	(4.461.436.706)
Phải thu khác	7.653.138.336	(1.500.000.000)	8.004.199.893	(1.500.000.000)
Cộng	22.755.089.989	(5.961.436.706)	23.827.718.150	(5.961.436.706)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính	Giá trị sổ sách	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán và phải trả khác	2.193.708.850	2.938.652.022
Chi phí phải trả	186.197.758	150.000.000
Cộng	2.379.906.608	3.088.652.022

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.

5. Tài sản đảm bảo

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty không có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác và Công ty cũng không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

6. 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.

7. 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:

	Đơn vị tính: VND		
	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	2.379.906.608	-	2.379.906.608
Phải trả người bán	1.843.708.850	-	1.843.708.850
Phải trả khác	350.000.000	-	350.000.000
Chi phí phải trả	186.197.758	-	186.197.758
Số đầu năm	3.088.652.022	-	3.088.652.022
Phải trả người bán	1.335.843.338	-	1.335.843.338
Phải trả khác	1.602.808.684	-	1.602.808.684
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.

8. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét. Số liệu này được phân loại lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

Chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính riêng	Mã số	Số đầu năm (trình bày lại)	Số đầu năm (đã báo cáo)	Chênh lệch
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	14.266.938.265	14.266.938.265	0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7.615.663.121	-	7.615.663.121
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7.615.663.121	-	7.615.663.121
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.217.806.934	11.833.470.055	(7.615.663.121)
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	7.615.663.121	(7.615.663.121)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	176.545.527.706	176.545.527.706	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	3.700.400.000	5.500.400.000	(1.800.000.000)
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	1.800.000.000	(1.800.000.000)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	172.132.881.031	170.332.881.031	1.800.000.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	1.800.000.000	-	1.800.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, 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.

Người lập



Nguyễn Thị Yên Anh

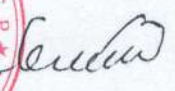
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Yên Anh



Tổng giám đốc



Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2026