

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROUP**

—∞—

Số: 15/2026/CBTT-MGROUP

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

—∞—

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 8 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) riêng và hợp nhất soát xét bán niên 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@mgroun.vn Website: www.mgroun.vn
2. Nội Dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 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 thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

3. Thông tin này được công bố trên trang công bố thông tin của công ty tại địa chỉ info.mgroup.vn vào ngày 13/8/2026

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 riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2026;
- Giải trình biến động kinh doanh báo cáo riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2026.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

Người Ủy Quyền Công Bố Thông Tin
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



MAI NAM CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 33

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 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 từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 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, 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, 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 Đức Hoàn	Tổng Giám đốc
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

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

Ông Mai Đức Hoàn

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 của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện soát xét các báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 cho Công ty.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 05 đến trang 33 và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 12 tháng 08 năm 2026

Số: 27.05.1.1/26/BCTC/NVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP, được lập ngày 12 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám Đốc



Cao Thị Hồng Nga

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0613-2023-152-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.035.998.846	14.266.938.265
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	953.236.142	1.667.091.389
1. Tiền	111		953.236.142	1.667.091.389
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	2.003.198.010	7.814.983.685
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		2.003.198.010	7.814.983.685
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.320.851.692	4.018.486.370
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	5.251.008.263	4.740.763.747
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	1.085.180.000	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	3.946.100.135	3.104.479.329
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		127.432.547	135.096.366
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.08	14.228.301	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		180.086.724.390	176.545.527.706
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.050.000	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	4.000.050.000	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		588.821.739	662.980.011
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	588.821.739	662.980.011
- Nguyên giá	222		741.582.727	741.582.727
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(152.760.988)	(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	176.486.435.989	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		6.346.290.404	1.800.000.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		11.416.662	49.266.664
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.08	11.416.662	49.266.664
2. Tài sản thuê 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		189.122.723.236	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		2.490.739.305	3.598.387.215
I. Nợ ngắn hạn	310		2.490.739.305	3.598.387.215
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	1.153.699.715	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	33.348.997	114.179.101
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	150.000.000
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ HỖXD ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13	1.138.134.501	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	186.631.983.931	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		(13.368.016.069)	(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		(582.094.825)	(4.978.421.614)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		189.122.723.236	190.812.465.971

Người lập

Hoàng Thị Xuân

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Xuân

Tổng Giám đốc



Mai Đức Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026

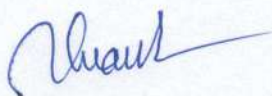
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	4.619.414.264	4.047.224.374
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.02	4.619.414.264	4.047.224.374
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	4.289.301.074	4.029.224.211
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		330.113.190	18.000.163
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	221.143.291	12.803.322
8. Chi phí tài chính	23	VI.05	192.735.446	9.659.130.160
Trong đó: chi phí lãi vay	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.06	27.054.487	281.681.385
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	906.474.425	970.023.319
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(575.007.877)	(10.880.031.379)
12. Thu nhập khác	31	VI.08	23.568.889	5.307.890.376
13. Chi phí khác	32	VI.09	30.655.837	719.055.068
14. Lợi nhuận khác	40		(7.086.948)	4.588.835.308
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(582.094.825)	(6.291.196.071)
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		(582.094.825)	(6.291.196.071)

Người lập



Hoàng Thị Xuân

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Xuân

Tổng Giám đốc



Mai Đức Hoàn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(582.094.825)	(6.291.196.071)
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		74.158.272	58.924.730
- Các khoản dự phòng	03		192.735.446	(840.869.840)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		-	-
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ				
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05		(220.472.622)	286.251.746
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn	08		(535.673.729)	(6.786.889.435)
lưu động				
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(602.015.322)	(1.093.015.648)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	3.165.927.365
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		(1.107.647.910)	(1.606.340.338)
trả, thuế thu nhập phải nộp)				
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		45.513.821	(117.164.529)
- 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		(2.199.823.140)	(6.437.482.585)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21		-	(727.272.727)
khác				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22		-	390.909.091
khác				
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	24		2.200.000.000	(5.685.663.117)
vị khác				
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	16.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		305.967.893	12.803.322
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.485.967.893	9.990.776.569

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU

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	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền 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		(713.855.247)	3.553.293.984
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		953.236.142	3.880.342.630

Người lập



Hoàng Thị Xuân

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Xuân

Tổng giám đốc



Mai Đức Hoàn

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 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.HCM, Việt Nam.

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 06 năm 2026 Công ty có công ty con như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền BQ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Nam Hòa		77,22%	77,22%

6. Số người lao động

Tổng số lượng lao động của Công ty vào ngày 30/06/2026 08 người (tại ngày 31/12/2025 là 08 người)

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

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

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)

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b) Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

c) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính riêng.

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)

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua 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.
- Sản phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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)**

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh kỳ được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

8. Nguyên tắc ghi nhận phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty.

Thời điểm Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
- Đối với các doanh nghiệp còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của doanh nghiệp.

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. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa 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 kết thúc năm tài chính;

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

11. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

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)

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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...

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...).

14. 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 TNDN trong năm hiện hành.

15. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về "Lãi trên cổ phiếu" yêu cầu trường hợp công ty phải lập cả báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo qui định của chuẩn mực này trên báo cáo tài chính hợp nhất.

16. 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

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)

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.

17. 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

18. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số 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)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	81.756.443	66.868.599
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	871.479.699	1.600.222.790
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt nam	865.121.334	1.594.204.578
- Các ngân hàng khác	6.358.365	6.018.212
Cộng	953.236.142	1.667.091.389

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a1. Ngắn hạn					
Cho vay					
- Công ty Cổ phần Nam Hòa (*)	1.960.000.000	1.960.000.000	-	7.615.663.121	7.615.663.121
Lãi dự thu các hợp đồng cho vay	1.960.000.000	1.960.000.000	-	7.615.663.121	7.615.663.121
	43.198.010	43.198.010	-	199.320.564	199.320.564
Cộng	2.003.198.010	2.003.198.010	-	7.814.983.685	7.814.983.685
a2. Dài hạn					
Cho vay					
- Công ty Cổ phần Nam Hòa (**)	6.275.663.121	6.275.663.121	-	1.800.000.000	1.800.000.000
Lãi dự thu các hợp đồng cho vay	6.275.663.121	6.275.663.121	-	1.800.000.000	1.800.000.000
	70.627.283	70.627.283	-		
Cộng	6.346.290.404	6.346.290.404	-	1.800.000.000	1.800.000.000

(*) Các khoản cho vay ngắn hạn bao gồm:

- Khoản cho vay theo HĐ số: 0212/2025/HĐV/MG-NH ngày 02/12/2025. Thời hạn cho vay là 10 tháng. Lãi suất vay là 5,5%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ gốc 940.000.000 VND.
- Khoản cho vay theo HĐ số: 0601.2026.HĐV.MG.NH ngày 06/01/2026. Thời hạn cho vay là 10 tháng. Lãi suất vay là 5,5%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ gốc 150.000.000 VND.
- Khoản cho vay theo HĐ số: 2004/2026/HĐV/MGR- NH ngày 20/04/2026. Thời hạn cho vay là 11 tháng. Lãi suất vay là 5,5%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ gốc 870.000.000 VND.

(**) Các khoản cho vay dài hạn bao gồm:

- Khoản cho vay theo Nghị Quyết số 05a/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 7 năm 2021, Hợp đồng cho vay tiền số HĐg.03/MG-NH/HĐV ngày 12/01/2022, Phụ lục hợp đồng cho vay tiền số 02-02/MG-NH/PLHĐV ngày 15/7/2023, Phụ lục hợp đồng cho vay tiền số 03-02/MG-NH/PLHĐV ngày 12/01/2025. Thời hạn vay: 24 tháng, lãi suất: 0%, mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn kinh doanh tại công ty con. Khoản cho vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ gốc 100.000.000 VND.
- Hợp đồng cho vay tiền số 1605/2025/HĐV/MG-NH ngày 16/06/2025 và PL01 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.

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)	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc (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	77,22%	171.405.234.000
Cộng		171.405.234.000	(1.265.088.415)	170.140.145.585		171.405.234.000
						170.332.881.031

Ghi chú: *Quyền biểu quyết của 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	Đầu năm
VND	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**

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
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 TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội	338.319.647	(338.319.647)	338.319.647	(338.319.647)
Công ty CP Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh	691.085.070	-	24.000.000	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	542.720.980	(444.234.493)	699.561.534	(444.234.493)
Cộng	5.251.008.263	(4.461.436.706)	4.740.763.747	(4.461.436.706)

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	282.500.000	332.000.000
Cộng	1.085.180.000	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**

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng	976.100.135	-	4.209.329	-
Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000	(500.000.000)	1.000.000.000	(500.000.000)
Tiền cọc dự án	1.970.000.000	-	2.100.000.000	-
Phải thu khác	-	-	270.000	-
Cộng	3.946.100.135	(500.000.000)	3.104.479.329	(500.000.000)
b. Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	4.000.050.000	(1.000.000.000)	4.700.400.000	(1.000.000.000)
Cộng	4.000.050.000	(1.000.000.000)	4.700.400.000	(1.000.000.000)

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
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6. Nợ xấu

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

7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	631.280.455	-	631.280.455	-
Cộng	631.280.455	-	631.280.455	-

Đơn vị tính: VND

8. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngắn hạn

Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ
 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác

Cộng

Cuối kỳ	Đầu năm
VND	VND
5.596.918	21.206.233
8.631.383	685.887
14.228.301	21.892.120

b. Dài hạn

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

Cộng

Cuối kỳ	Đầu năm
VND	VND
11.416.662	49.266.664
11.416.662	49.266.664

31226
 CÔNG
 CỔ PH
 TẬP Đ
 MGRU
 PHỔ
 3213
 CÔNG
 TNH
 ẨM T
 NV
 Ờ H

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	74.158.272	74.158.272
Số giảm trong năm	-	-
Bao gồm:		
- Thanh lý, nhượng bán		-
Số dư cuối năm	152.760.988	152.760.988
<i>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</i>		
Tại ngày đầu năm	662.980.011	662.980.011
Tại ngày cuối năm	588.821.739	588.821.739

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	129.035.290	93.568.368
Cộng	1.153.699.715	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

Công ty Cổ phần Đông Tây Land
Công ty CP Đầu Tư Cosy Land
Các khách hàng khác

Cộng

Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
94.326.749	94.326.749
71.229.343	71.229.343
-	230.000.000
<u>165.556.092</u>	<u>395.556.092</u>

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	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	93.963.460	115.727.542		32.239.202
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.204.246	-			113.204.246	-
Thuế thu nhập cá nhân		60.175.817	2.642.305	61.708.327		1.109.795
Cộng	<u>113.204.246</u>	<u>114.179.101</u>	<u>96.605.765</u>	<u>177.435.869</u>	<u>113.204.246</u>	<u>33.348.997</u>

13. Phải trả khác

a. Ngắn hạn
Tiền cọc các căn hộ
Phải trả khác

Cộng

Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
350.000.000	1.600.000.000
788.134.501	2.808.684
<u>1.138.134.501</u>	<u>1.602.808.684</u>

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 30/06/2025			
Số dư đầu năm	200.000.000.000	(7.807.499.630)	192.192.500.370
- Lỗ trong kỳ trước		(6.291.196.071)	(6.291.196.071)
Số dư cuối kỳ	200.000.000.000	(14.098.695.701)	185.901.304.299
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		(582.094.825)	(582.094.825)
Số dư cuối kỳ	200.000.000.000	(13.368.016.069)	186.631.983.931

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
+ Cổ phiếu phổ thông	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
+ Cổ phiếu phổ thông	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	-	3.133.964.133
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	4.619.414.264	913.260.241
Cộng	4.619.414.264	4.047.224.374

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	-	3.133.964.133
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	4.619.414.264	913.260.241
Cộng	4.619.414.264	4.047.224.374

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	-	3.165.927.365
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	4.289.301.074	863.296.846
Cộng	4.289.301.074	4.029.224.211

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	221.143.291	12.803.322
Cộng	221.143.291	12.803.322

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	(840.869.840)
- Lỗ do thanh lý Công ty con	-	10.500.000.000
Cộng	192.735.446	9.659.130.160

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nhân viên	27.054.487	247.569.088
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	5.637.226
- Chi phí khác bằng tiền	-	28.475.071
Cộng	27.054.487	281.681.385

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nhân viên quản lý	541.509.025	558.873.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	40.000.321	21.701.835
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	74.158.272	58.924.730
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	350.000	7.200.000
- Chi phí trích lập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.155.089	178.038.776
- Chi phí khác bằng tiền	95.301.718	145.284.978
Cộng	906.474.425	970.023.319

8. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Xử lý nợ không ai đòi	-	3.407.288.375
- Thu nhập khác	23.568.889	1.900.602.001
Cộng	23.568.889	5.307.890.376

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	180.137	-
- Chi từ thanh lý tài sản	-	299.055.068
- Tiền cọc không được hoàn	-	20.000.000
- Chi phí khác	30.475.700	400.000.000
Cộng	30.655.837	719.055.068

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	(582.094.825)	(6.291.196.071)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi	7.093.337	(1.500.550.000)
nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
+ 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	568.563.512	806.442.088
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	74.158.272	58.924.730
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.444.456.163	1.046.972.848
- Chi phí khác bằng tiền	135.652.039	202.661.884
Cộng	5.222.829.986	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	7.560.000	45.060.000
Ông Mai Nam Chương	Thành viên Hội đồng Quản trị	7.560.000	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	92.072.222	112.500.000
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 13/05/2025)		79.236.000
Hoàng Thị Xuân	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 13/05/2025)	33.000.000	11.000.000
Cộng		140.192.222	280.601.000

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	953.236.142	-	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	5.251.008.263	(4.461.436.706)	4.740.763.747	(4.461.436.706)
Phải thu khác	7.946.150.135	(1.500.000.000)	7.804.879.329	(1.500.000.000)
Cộng	22.386.057.661	(5.961.436.706)	23.628.397.586	(5.961.436.706)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả người bán và phải trả khác Chi phí phải trả	Giá trị sổ sách	
	Cuối kỳ	Đầu năm
	2.291.834.216	2.938.652.022
	-	150.000.000
Cộng	2.291.834.216	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.

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:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Đơn vị tính: VND Cộng
Số cuối năm	2.291.834.216	-	2.291.834.216
Phải trả người bán	1.153.699.715	-	1.153.699.715
Phải trả khác	1.138.134.501	-	1.138.134.501
Chi phí phải trả	-	-	-
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:

Chi 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	7.814.983.685	-	7.814.983.685
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7.814.983.685	-	7.814.983.685
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.018.486.370	11.833.470.055	(7.814.983.685)
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	7.615.663.121	(7.615.663.121)
Phải thu ngắn hạn khác	135	3.104.479.329	3.303.799.893	(199.320.564)
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)
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
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



Hoàng Thị Xuân

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Xuân

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026



Tổng giám đốc



Mai Đức Hoàn

