

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN MGROU

.....***.....

Số: 11/2023/CBTT- MGROU

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

.....***.....

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 Tháng 05 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước,

Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROU** (“Tập đoàn MGROU”)
 - Mã chứng khoán: MGR
 - Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 19, Khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: 028.7106.8910
 - Người thực hiện công bố thông tin: Ông Mai Nam Chương
Chức vụ: Tổng giám đốc kiêm người đại diện pháp luật
 - Loại công bố thông tin: 24h 72h yêu cầu bất thường định kỳ
- Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2022 của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn MGROU.

- Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/05/2023 theo đường dẫn: www.mgroup.vn, mục quan hệ cổ đông.

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 đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2022.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

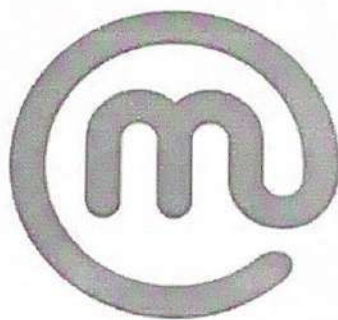
Tổng Giám Đốc



MAI NAM CHUONG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP



MGROUP

TẬP ĐOÀN MGROUP KIẾN TẠO ĐÔ THỊ NIÊN VẠN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Địa chỉ: Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM.

Địa chỉ giao dịch: Tầng 2, Tòa nhà FAFILM, 6 Thái Văn Lung, Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP (MGROUP CORP)



Trụ sở chính: Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại: (028) 71068910 **E-mail:** info@mgroup.vn
Website: www.mgroup.vn

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG	5
1. Thông tin khái quát.....	5
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	5
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:	6
3.1. Ngành nghề	6
3.2. Địa bàn kinh doanh.....	6
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:	6
4.1. Mô hình quản trị.....	6
4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....	6
4.3. Công ty con, Công ty liên kết:	11
5. Định hướng phát triển:.....	12
5.1. Mục tiêu, chiến lược phát triển công ty.....	12
5.2. Các mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng của Công ty	13
6. Các rủi ro.....	14
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	16
1. Tình hình hoạt động kinh doanh:	16
2. Tổ chức và nhân sự:.....	17
2.1. Danh sách Ban điều hành	17
2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2022.....	20
2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên.....	20
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	20
3.1. Các khoản đầu tư lớn.....	20
3.2. Các công ty con	21
4. Tình hình tài chính.....	22
4.1. Tình hình tài chính	22
4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	23

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	23
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội.....	26
6.1 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.....	26
6.2 Chính sách liên quan đến người lao động	26
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	26
1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:	26
2. Tình hình tài chính:	28
2.1 Tình hình tài sản:.....	28
2.2 Tình hình nợ phải trả:	28
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:.....	28
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:.....	28
4.1 Tình hình kinh tế vĩ mô:	28
4.2 Kế hoạch phát triển trong tương lai:	29
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	29
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	29
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty	30
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	30
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	31
1. Hội đồng quản trị (HĐQT)	31
1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị	31
1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.....	31
1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị.....	31
2. Ban kiểm soát (BKS).....	31
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:	33
3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban TGD và Kế toán trưởng.....	33
3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan trong năm 2022.....	33

3.3	Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/người có liên quan.....	34
VI.	BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....	35
1.	Ý kiến kiểm toán	35
2.	Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2022:	35



I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP.**
- Giấy phép hoạt động kinh doanh số 0312267721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 08/05/2013 và đăng ký thay đổi lần 12 ngày 27/11/2020.
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng).
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng).
- Địa chỉ: Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
- Địa chỉ giao dịch: Tầng 2, Tòa nhà FAFILM, 6 Thái Văn Lung, Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 7106 8910 E-mail: info@mgroup.vn
- Website: www.mgroup.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển

2013	Công ty Cổ phần Công nghệ Truyền thông Maitech được thành lập ngày 08/05/2013 với vốn điều lệ 5 tỷ đồng. Trụ sở chính tại 007 Mỹ Hoàng, Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Tp. HCM.
2015	Công ty CP Công nghệ truyền thông Maitech đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh bất động sản, thay đổi địa chỉ trụ sở về 104 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. HCM. Ngày 10/04/2015. Công ty tăng vốn từ 05 tỷ đồng lên 06 tỷ đồng. Ngày 11/08/2015, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần MLAND Vietnam.
2016	Công ty Cổ phần MLAND Vietnam đăng ký thay đổi địa chỉ mới về Tầng 19, khu A, Tòa nhà Indochina Park Tower, Số 04 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19/05/2016.
2019	Công ty Cổ phần MLAND Vietnam tăng vốn điều lệ từ 06 tỷ đồng lên 66 tỷ đồng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.
2020	Ngày 20/01/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản MGROUP. Tăng vốn điều lệ từ 66 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng. Ngày 05/02/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP Vietnam. Ngày 10/07/2020 đổi tên thành Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP. Ngày 27/11/2020 tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng.
2022	Ngày 16/02/2022 Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán MGR.

Ngày 21/04/2022 Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn Upcom.

Ngày 28/04/2022 là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu MGR của Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

3.1. Ngành nghề

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh bất động sản.	6810

3.2. Địa bàn kinh doanh

Công ty tập trung phát triển các nghiệp vụ kinh doanh chủ yếu ở thành phố lớn là TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội, Nghệ An.

Trụ sở:	Tầng 19, khu A, tòa nhà Indochina Park Tower, 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
	Điện thoại: (028) 7106 8910 - Email: info@mgroup.vn
	Website: www.mgroup.vn

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

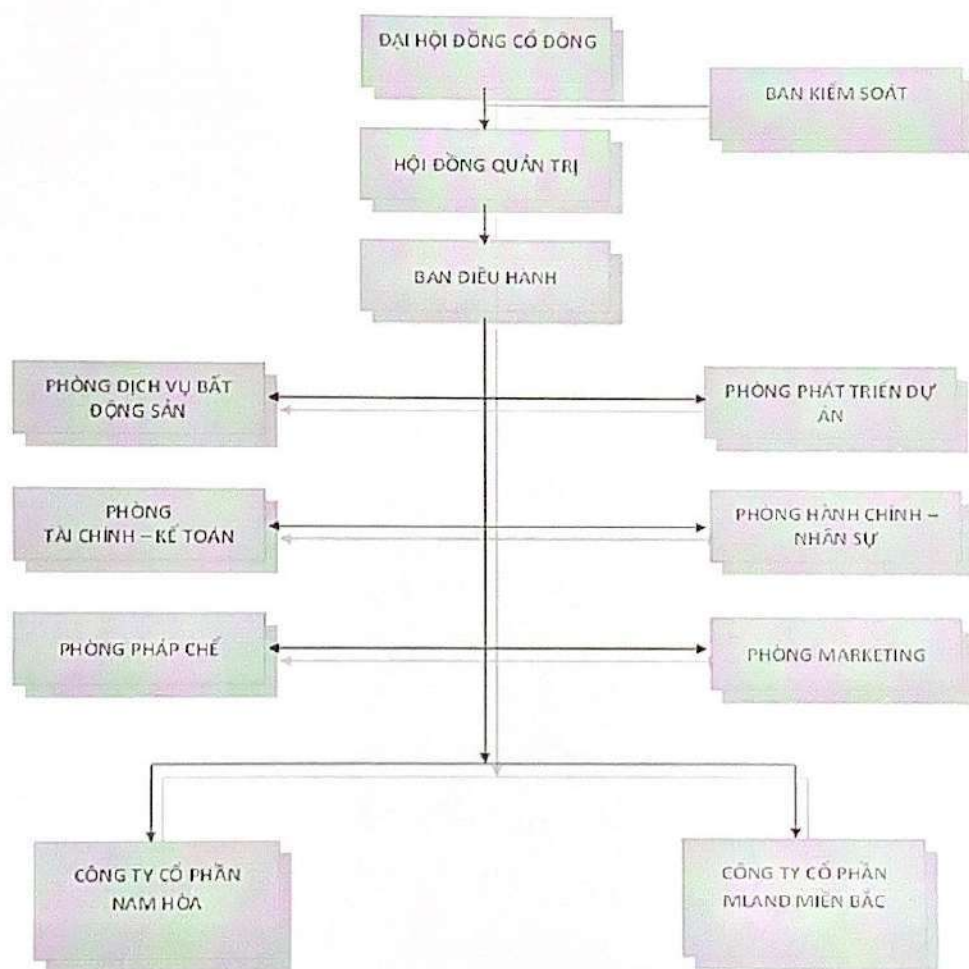
4.1. Mô hình quản trị

Công ty được tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, đứng đầu là Hội đồng Quản trị và Ban tổng giám đốc.

4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Giám đốc;
- Các Phòng ban chức năng: Công ty hiện có 06 phòng.



❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông:

- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận, chia cổ tức và trích lập, sử dụng các quỹ theo đề nghị của Hội đồng quản trị;

- Quyết định số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Lựa chọn công ty kiểm toán;
- Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc;
- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;
- Quyết định mua lại hơn 10% tổng số cổ phần phát hành của mỗi loại;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Thông qua tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị;
- Xem xét sai phạm và quyết định hình thức xử lý đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Quyết định bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 162 Luật doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

❖ Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm như sau:

Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch	
Ông Mai Đức Hoàng	Phó chủ tịch	đến ngày 04/6/2022
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên	từ ngày 04/6/2022
Ông Mai Nam Chương	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên	
Ông Lê Tư	Thành viên	

Hội đồng quản trị có các quyền hạn và nhiệm vụ như sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc (Tổng giám đốc),

người điều hành khác và quyết định mức lương của họ;

- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc (Tổng giám đốc) và người điều hành khác;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, việc thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Đề xuất việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
- Quyết định quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua hiệu quả để bảo vệ cổ đông;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức;
- Đề xuất các loại cổ phần phát hành và tổng số cổ phần phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu kèm chứng quyền;
- Quyết định giá chào bán cổ phiếu, trái phiếu trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền;
- Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, báo cáo quản trị công ty lên Đại hội đồng cổ đông;
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Giám đốc (Tổng giám đốc);
- Các quyền và nghĩa vụ khác (nếu có).

❖ Ban Kiểm soát viên

Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là ba (03) người. Các ứng viên của Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm như sau:

Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban	từ ngày 04/6/2022
Bà Mai Thị Thúy	Thành viên	đến ngày 04/6/2022
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên	từ ngày 04/6/2022
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên	

Ban kiểm soát có các quyền hạn và nhiệm vụ như sau:

- Giám sát tình hình tài chính công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, người quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Giám đốc và cổ đông;
- Báo cáo tại ĐHCĐ theo quy định của Luật doanh nghiệp;

- Đề xuất và kiến nghị ĐHĐCĐ phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của công ty;
- Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc ĐHĐCĐ các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh Công ty;
- Thông báo Hội đồng quản trị và xử lý khi có thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc vi phạm nghĩa vụ;
- Quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

❖ **Ban Tổng Giám đốc (Ban Điều Hành)**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

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

Tổng Giám đốc có các quyền hạn và nhiệm vụ như sau:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của công ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ công ty;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty;
- Tuyển dụng, quyết định mức lương và phụ cấp đối với người lao động;
- Trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo;
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh;
- Quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế nội bộ của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động ký với Công ty

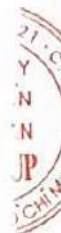
❖ **Các phòng ban, đơn vị trực thuộc trong Công ty**

➤ **Phòng dịch vụ bất động sản:**

Tư vấn, phân phối, tiếp thị các dịch vụ bất động sản cho các Chủ đầu tư, cụ thể:

Là đối tác của các chủ đầu tư trong và ngoài nước như: Vingroup, Sungroup, Sunshine Group, Khang Điền, Nam Long, FLC Group, Novaland, MGroup, Mapletree, Empire Group, Keppel Land, Doji Gold & Gems Group, Thảo Điền Investment, Crystal Bay, Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang, Berjaya, VinaCapital, Hoa Lâm Corporation, T&T Land, SonKim Land, Tập đoàn Tài Nguyên, Tổng công ty xây dựng Thanh Hoá, Tân Hoàng Minh Group, Tập đoàn A.C.S.C, Phú Long Real Estate, Đức Khải Corporation, Alpha King, DTA Land, MIK Group, Eurowindow, Đất Xanh Group, Sapphire JSC, Thăng Lợi Group, ...

➤ **Phòng phát triển dự án:**



- Xúc tiến, đầu tư, đấu thầu, mua bán, sáp nhập các dự án bất động sản;
- Lập, quy hoạch và thẩm định, trình duyệt dự án đầu tư;
- Xúc tiến pháp lý các dự án từ lúc bắt đầu đến lúc kết thúc;
- Là đầu mối giải quyết các vấn đề có liên quan trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng và trong quá trình thực hiện dự án.
- Hiện nay, công ty đã đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị Nam Hòa tại Thị xã Cửa Lò tỉnh Nghệ An;
- Ngoài ra, công ty cũng đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ....

➤ **Phòng tài chính - kế toán:**

Phòng Tài chính Kế toán MGROUP là đơn vị thuộc bộ máy quản lý của Tập đoàn, tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty trong lĩnh vực quản lý tài chính và tổ chức hạch toán kế toán, công tác quản lý vốn, tài sản; công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ; công tác quản lý chi phí và phân tích hoạt động kinh tế. Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty theo đúng các chuẩn mực và Luật Kế toán hiện hành nhằm phản ánh kịp thời, chính xác, đầy đủ các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và tình hình tài sản của công ty.

➤ **Phòng hành chính - nhân sự:**

Phòng Hành chính - Nhân sự là Phòng chức năng thuộc bộ máy quản lý, điều hành của MGROUP. Mang trọng trách tham mưu cho lãnh đạo về công tác nhân sự, đề xuất tuyển dụng, đào tạo nhân viên. Trách nhiệm hoàn thành các nhiệm vụ lưu trữ, văn thư hành chính và quản lý tài sản, phụ trách công tác thi đua, khen thưởng, kỷ luật; thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, pháp chế theo quy định hiện hành; quản lý công tác bảo vệ và tổ xe.

➤ **Phòng pháp chế:**

Tham mưu lãnh đạo Tập đoàn các công việc: Tham mưu tuân thủ đầy đủ và chính xác về pháp lý, pháp luật trong tất cả các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn. Giải quyết khiếu nại, tố cáo tranh chấp liên quan đến tất cả các lĩnh vực và hoạt động của Tập đoàn theo đúng các quy định và thẩm quyền. Đồng thời tổ chức công tác kiểm tra và xử lý các vụ việc liên quan đến việc chấp hành pháp luật; chấp hành các quy chế, quy định. Đảm bảo việc tuân thủ pháp luật, cũng như những nội quy, quy định nội bộ liên quan đến pháp lý.

➤ **Phòng Marketing:**

- Xây dựng và quản lý thương hiệu, chuyển tải thông điệp của Tập đoàn;
- Nghiên cứu và dự báo thị trường, hoạch định, định giá sản phẩm;
- Tổ chức, triển khai chương trình quảng cáo, phát triển sản phẩm mới.

4.3. Công ty con, Công ty liên kết:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tỷ VND)	Tỷ lệ quyền BQ	Tỷ lệ sở hữu
-----------------	---------	-------------------------	-------------------	-----------------

Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc	Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.	20	80,00%	80,00%
Công ty cổ phần Nam Hòa	98 Hoàng Văn Cư, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	75,5	77,22%	77,22%

5. Định hướng phát triển:

5.1. Mục tiêu, chiến lược phát triển công ty

❖ *Vĩ mô thế giới 2023:*

- Tổng giám đốc Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) Kristalina Georgieva cảnh báo:
 - + Kinh tế thế giới trong năm mới sẽ đối diện với nhiều khó khăn hơn. Nguyên nhân do ba nền kinh tế lớn gồm Mỹ, châu Âu và Trung Quốc – vốn là động lực chính của tăng trưởng, đều đang giảm tốc.
 - + "Mỹ có khả năng phục hồi đáng kể", đại diện IMF nói. Tuy nhiên, thực tế này cũng tiềm ẩn rủi ro vì nó có thể cản trở quá trình Fed cần đạt được trong việc đưa lạm phát của Mỹ trở lại mục tiêu.
 - + Một nửa Liên minh châu Âu (EU) sẽ suy thoái kinh tế trong năm sau. Ngoài ra, triển vọng của các thị trường mới nổi có thể còn tồi tệ hơn vì mức nợ và việc đồng USD mạnh lên. Theo IMF, một phần ba nền kinh tế toàn cầu sẽ suy thoái trong năm 2023.
 - + Vào tháng 10, IMF đã cắt giảm triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu vào năm 2023 xuống còn 2,7%, phản ánh sự kéo dài liên tục của cuộc chiến ở Ukraine cũng như áp lực lạm phát và lãi suất cao. Nếu không tính khủng hoảng tài chính toàn cầu và năm đại dịch lên đỉnh điểm, đây sẽ là năm tệ nhất của kinh tế thế giới kể từ 2001.
- Chủ tịch Ngân hàng Dự trữ liên bang Mỹ (FED) Jerome Powell cảnh báo "Đừng hy vọng cắt giảm lãi suất trong năm 2023" điều này đồng nghĩa với việc Fed có thể tiến hành thêm một vài đợt tăng lãi suất nữa để đưa lạm phát về mục tiêu 2%. Tuy nhiên nhìn vào tốc độ chậm lại của các đợt tăng lãi suất gần đây (ở mức tăng 25 điểm cơ bản) là một "dấu hiệu rõ ràng" cho thấy Fed đã tự tin rằng chính sách kinh tế đang phát huy tác dụng mạnh mẽ như dự tính.

❖ *Vĩ mô trong nước:*

Năm 2022 GDP ước tính tăng 8,02% - mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 do nền kinh tế đã khôi phục trở lại và GDP bình quân đầu người năm 2022 theo giá hiện hành ước đạt 95,6 triệu đồng/người, tương đương 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021. Nhưng năm 2023, nền kinh tế Việt Nam được Chính phủ đánh giá có những thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen nhưng khó khăn, thách thức nhiều hơn. Theo Báo cáo "Kinh tế Việt Nam năm 2022, triển vọng năm 2023" của Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương công bố mới đây đã đưa ra 2 kịch bản tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2023. Cụ thể, kịch bản thứ nhất, tăng trưởng GDP đạt 6,47%; lạm phát bình quân 4,08%; tăng trưởng xuất khẩu 7,21% và cán cân thương mại

là 5,64 tỷ USD. Kịch bản thứ hai tích cực hơn khi tăng trưởng GDP tăng 6,83%; lạm phát 3,69%; tăng trưởng xuất khẩu 8,43% và cán cân thương mại là 8,15 tỷ USD. Các mức tăng trưởng này khá cao so với mức dự báo tăng trưởng bình quân của thế giới là 2,2% mà báo cáo đưa ra.

❖ **Mục tiêu, chiến lược phát triển MGROUP**

+ **Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh:**

Từ năm 2019 công ty đã chuyển hướng kinh doanh không chỉ đơn thuần là hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản mà công ty đã định hướng thành công ty phát triển dự án chuyên nghiệp với tham vọng là tập đoàn kinh tế tư nhân lớn mạnh của cả nước.

Trong giai đoạn 2020-2025 công ty sẽ triển khai một loạt các dự án bất động sản từ Nam ra Bắc với sản phẩm đầu tiên là dự án nhà phố tại Cửa Lò – Nghệ An của công ty con Nam Hòa.

+ **Về công tác quản lý điều hành:**

Tăng cường kiểm tra và giám sát chặt chẽ quá trình điều hành hoạt động theo kế hoạch đã được ĐHCĐ và HĐQT phê duyệt; Ban điều hành phải tìm mọi biện pháp nâng cao năng suất lao động, giảm chi phí;

Tăng cường phối hợp trong quá trình hoạt động của Ban kiểm soát để phát hiện những bất cập, từ đó có những biện pháp phòng ngừa và xử lý kịp thời, hạn chế rủi ro trong hoạt động tài chính;

Tăng cường công tác quản lý, tiết kiệm chi phí trong quản lý và đầu tư, chủ động hơn nữa trong việc huy động vốn, tạo nguồn vốn để phục vụ cho hoạt động kinh doanh;

Cải cách bộ máy tổ chức Công ty tinh gọn, hiệu quả phù hợp với hoạt động của Công ty cổ phần và xu hướng phát triển của nền kinh tế thị trường;

Thực hiện nghiêm túc các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

+ **Về kế hoạch tổ chức - lao động tiền lương:**

Xây dựng, cải cách chính sách tiền lương hợp lý hơn nữa trong những năm tới để khuyến khích cán bộ công nhân viên của Công ty. Mặt khác, Công ty thu hút những nhân sự có chuyên môn nghiệp vụ giỏi;

Củng cố tổ chức nhân sự đáp ứng với các yêu cầu, nhiệm vụ huy động vốn, bổ sung nhân sự có năng lực phục vụ công tác quảng bá thương hiệu;

Thực hiện tốt công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn.

+ **Về công tác thị trường:**

Tập trung công tác nghiên cứu thị trường, tìm cơ hội đầu tư các dự án mới, tìm đối tác hợp tác phù hợp đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư. Tận dụng cơ hội đầu tư ngắn hạn khai thác tối đa hiệu quả vốn;

Phối hợp chặt chẽ với các liên doanh để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành kế hoạch thực hiện các dự án đã đề ra nhằm thu hồi vốn và khai thác kinh doanh phần diện tích còn lại

5.2. Các mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng của Công ty

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp văn minh, chuyên nghiệp, uy tín và trách nhiệm với khách hàng, đối tác. Liên kết với các tổ chức kinh tế xã hội khác tham gia các chương trình từ thiện, tham gia các dự án vì cộng đồng khác ...v.v.

13/12
CCT
T

6. Các rủi ro

❖ Rủi ro về kinh tế

Trong một nền kinh tế mở cửa và hội nhập, rủi ro và sự lan truyền rủi ro là điều không thể tránh khỏi. Bất cứ thị trường nào cũng đều chịu sự chi phối của nhân tố này. Về mặt tổng quát, loại hình rủi ro này chịu sự chi phối đến từ chính sự biến động của các thành tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân mậu dịch, ... Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó đem lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó.

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp. Các biến số vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất hay tỷ giá là những nhân tố quan trọng hình thành nên môi trường kinh doanh và là công cụ đo lường rủi ro tổng thể của nền kinh tế.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế:

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực trong xã hội. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế. Trong những năm gần đây, dịch bệnh, chiến tranh ... đã tác động xấu đến tăng trưởng kinh tế thế giới, trong đó có Việt Nam. Các chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy, làm tăng nguy cơ thiếu hụt nguyên vật liệu sản xuất, suy thoái kinh tế. Thị trường Bất động sản bị ảnh hưởng khá lớn, đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng. Các phân khúc khác như bất động sản cho thuê, bán lẻ cũng chịu ảnh hưởng nặng nề dẫn đến tỷ lệ lấp đầy của Bất động sản cho thuê thấp nhất trong 5 năm gần đây. Với Bất động sản nhà ở, các hoạt động mở bán, khởi công bị đình trệ do tâm lý thận trọng và do dự trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn dẫn đến tình trạng cắt giảm nhân sự và cắt giảm lương vẫn còn tiếp diễn. Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Công ty Cổ phần Tập đoàn MGROUP cũng gặp phải khó khăn khi nền kinh tế suy thoái kéo theo hệ lụy giảm sức cầu mạnh mẽ. Tuy nhiên, do Công ty tập trung chủ yếu vào phân khúc nhà ở cho người có thu nhập trung bình, đây là phân khúc có nhu cầu thực vì thế các dự án của Công ty đều được giao dịch tốt, phần nào giảm thiểu tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Lạm phát:

Lạm phát là một vấn đề vĩ mô mà bất cứ doanh nghiệp nào cũng phải quan tâm khi hoạt động trong một nền kinh tế. Bất kể lạm phát do chi phí đẩy hay cầu kéo thì chúng cũng tác động đến sức mua của người tiêu dùng, chi phí của doanh nghiệp, ... tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, lạm phát là điều tất yếu của một nền kinh tế, kiểm chế lạm phát ở mức độ vừa phải (dưới 10%), ổn định sẽ là động lực để phát triển nền kinh tế.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2022 tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh một năm nhiều

biến động khó lường.

Lãi suất:

Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, hầu như tất cả các doanh nghiệp đều phải sử dụng vốn vay. Do đó, lãi suất tiền vay - chi phí sử dụng vốn - trở thành bộ phận cấu thành quan trọng trong chi phí sản xuất kinh doanh và đầu tư của doanh nghiệp. Do đó, mọi sự biến động về lãi suất cho vay trên thị trường cũng đều ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh hay nói cách khác là tác động trực tiếp đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Khi lãi suất cho vay của Ngân hàng tăng sẽ đẩy chi phí đầu vào và giá thành sản phẩm tăng lên, làm suy giảm lợi nhuận cũng như khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp, gây ra tình trạng thua lỗ, phá sản trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Xu hướng tăng lãi suất Ngân hàng sẽ luôn đi liền với xu hướng cắt giảm, thu hẹp quy mô và phạm vi của các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nền kinh tế. Hiện tại trong hoạt động kinh doanh, Công ty sử dụng nguồn vốn vay từ ngân hàng rất nhỏ nên Công ty ít chịu nhiều ảnh hưởng khi lãi suất biến động.

❖ Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp luật và chính sách của Nhà nước, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật về chứng khoán, các chính sách thuế, các cam kết hội nhập, các luật về đất đai, bất động sản, ... Tuy nhiên, hiện nay hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra, sự thay đổi có thể mang đến những thuận lợi nhưng cũng có thể tạo ra những bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, để hạn chế rủi ro này, Công ty phải thường xuyên theo dõi cập nhật kịp thời những thay đổi trong môi trường pháp luật để định hướng hoạt động kinh doanh cho phù hợp.

❖ Rủi ro đặc thù

Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án:

Các doanh nghiệp trong ngành bất động sản thường gặp rủi ro đối với chi phí đền bù giải phóng mặt bằng. Việc tăng giá đền bù hay những vướng mắc làm chậm tiến độ đền bù sẽ làm chậm tiến độ dự án, tăng chi phí và giảm lợi nhuận của Công ty. Trong hoạt động xây dựng cơ bản tiếp theo giai đoạn đền bù giải tỏa, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và hiện nay đặc biệt là tình trạng giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công giữa các nhà thầu và chủ đầu tư thường mất nhiều thời gian. Do vậy, những yếu tố này ảnh hưởng nhất định đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro cạnh tranh:

Tiềm năng phát triển ngành bất động sản là rất lớn do đó có rất nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này, không chỉ các doanh nghiệp trong nước mà các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh mẽ cùng kinh nghiệm trong phát triển dự án và quản lý bất động sản cũng tham gia thị trường. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản có thể dẫn đến tình

trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu và nhân công tăng, qua đó có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

Rủi ro biến động giá yếu tố đầu vào:

Đối với các Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, các yếu tố đầu vào chính cho một dự án như quỹ đất, cơ sở hạ tầng trên đất, công trình xây dựng trên đất. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, tiền sử dụng đất và chi phí tư vấn, thiết kế, thi công các công trình xây dựng trong dự án, do đó, lợi nhuận của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này.

Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án:

Cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, tài sản của Công ty là các dự án bất động sản do đó tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc tài sản có thể bị bán với giá thấp hơn với giá trị thực trong trường hợp cần bán gấp hoặc trong điều kiện thị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng. Hiện nay các dự án của Công ty nằm tại các tỉnh và thành phố, sản phẩm của Công ty đánh vào phân khúc trung bình, phù hợp với người có nhu cầu mua nhà để ở nên thời gian bán và thu hồi vốn nhanh, vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án do Công ty phát triển cũng được giảm thiểu đáng kể.

Rủi ro về vốn:

Ngành kinh doanh bất động sản với đặc thù đòi hỏi nguồn vốn đầu tư rất lớn, thời gian thu hồi vốn khá dài. Do đó, để có thể hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực này đòi hỏi Công ty phải có một hệ thống tài chính vững mạnh, có sự liên kết chặt chẽ với các tổ chức tài chính. Trong kế hoạch phát triển của mình, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup sẽ triển khai nhiều dự án đầu tư bất động sản với quy mô khác nhau do đó nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao. Do vậy, đối với các dự án đầu tư lớn hàng nghìn tỷ đồng, Công ty cũng gặp nhiều khó khăn khi huy động được đủ nguồn tài chính theo như kế hoạch.

❖ Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, Công ty còn chịu các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

❖ Tình hình hoạt động kinh doanh 2022:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tăng trưởng (%)
1	Doanh thu thuần	68.287.390.787	32.139.290.430	-52,94%
2	Giá vốn hàng bán	57.162.033.242	24.460.257.504	-57,21%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.125.357.545	7.679.032.926	-30,98%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	138.716.561	6.399.185	-95,39%
5	Chi phí tài chính	55.084.518	45.437.472	-17,51%
6	Chi phí bán hàng	1.554.234.954	2.327.901.802	49,78%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.828.042.964	22.343.632.648	-6,23%
8	LN thuần từ hoạt động kinh doanh	(14.173.288.330)	(17.031.539.811)	-20,17%
9	Thu nhập khác	511.010.503	230.984.796	-54,80%
10	Chi phí khác	87.664.978	5.996.619.441	6740,38%
11	Lợi nhuận khác	423.345.525	(5.765.634.645)	-1461,92%
12	Lợi nhuận trước thuế	(13.749.942.805)	(22.797.174.456)	-65,80%
13	Lợi nhuận sau thuế	(13.749.942.805)	(22.797.174.456)	-65,80%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của Mgroup

Lợi nhuận trên báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2022 lỗ (22.797.174.456) đồng là do năm 2022 là năm khó khăn của thị trường bất động sản cả nước nói chung và của tập đoàn MGROUP nói riêng, công ty mẹ MGROUP không có thêm hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản còn các công ty con: Công ty cổ phần BDS MLAND Miền Bắc (chuyên về dịch vụ môi giới bất động sản) thì bán hàng giảm, công ty cổ phần Nam Hòa thì chưa ghi nhận doanh thu, nên đã làm cho doanh thu thuần của công ty cổ phần tập đoàn MGROUP giảm mạnh từ 68.287.390.787 đồng năm 2021 xuống còn 32.139.290.430 đồng năm 2022, trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2022 là 22.343.632.648 đồng và chi phí khác là 5.996.619.441 đồng.

❖ **Tình Hình thực hiện so với kế hoạch:**

DVT: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (KH) 2022	Thực hiện (TH) 2022	TH/KH 2022
1	Vốn điều lệ	200	200	100%
2	Doanh thu thuần	310	32,14	10,37%
3	Lợi nhuận sau thuế	40	-22,797	-56,99%

2. Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành

Danh sách Ban điều hành:

TT	Họ Tên	Chức vụ
1	Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc
2	Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng

❖ Ông Mai Nam Chương – Tổng Giám đốc:

- Họ và tên : Mai Nam Chương
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 17/10/1981
- Quốc tịch : Việt Nam
- CMND số : 023.686.011 Ngày cấp: 25/03/2014 Nơi cấp: CA. TP.HCM
- Địa chỉ thường trú : 189/55 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Công nghệ Thông tin
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2004 – 04/2005	Siêu thị Miền Đông	Lập trình viên
05/2005 – 09/2007	S.T.A.R Systems Vietnam	Lập trình viên
10/2007 – 04/2013	Ndex Technologies, Inc	Lập trình viên Quản lý dự án CNTT
05/2013 - nay	Công Ty CP Tập đoàn MGROUP	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 5.993.300 cổ phiếu, tương đương 29,97%VĐL

Trong đó: Cá nhân sở hữu: 5.993.300 cổ phiếu, tương đương 29,97% VĐL

Được ủy quyền: 0 cổ phiếu, tương đương 0 %VĐL

- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

❖ Ông Lê Tư – Phó Tổng giám đốc

- Họ và tên : Lê Tư
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 14/09/1983
- Quốc tịch : Việt Nam
- CMND số : 038.083.019.935 cấp ngày: 23/07/2020 Nơi Cấp: Cục trưởng Cục Cảnh Sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- Địa chỉ thường trú : A9-09 Chung Cư Vũng Tàu Plaza 207 Lê Hồng Phong, Phường 9, Tp.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản Trị Kinh Doanh

- Quá trình công tác:

TT	Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1	2005-2007	Công Ty Box-Pax Việt Nam	Trưởng phòng Kinh doanh
2	2017-2017	Công Ty CP DV Thẻ Thao Thi Đấu Giải Trí	Phó Tổng Giám Đốc
3	09/2019-nay	Công Ty CP Tập Đoàn MGROUP	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
4	08/2020-nay	Công Ty CP Nam Hòa	Giám đốc

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 400.000 cổ phiếu, tương đương 2%VĐL

Trong đó: Cá nhân sở hữu: 400.000 cổ phiếu, tương đương 2% VĐL

Được ủy quyền: 0 cổ phiếu, tương đương 0 %VĐL

- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

❖ Bà Nguyễn Thị Yến Anh – Kế toán trưởng

- Họ và tên : Nguyễn Thị Yến Anh

- Giới tính : Nữ

- Ngày sinh : 01/12/1977

- Quốc tịch : Việt Nam

- CMND số : 024.466.861 cấp ngày: 05/04/2006 Nơi Cấp: CA Tp. Hồ Chí Minh

- Địa chỉ thường trú: C/c 141A Đặng Văn Ngữ, Phường 14, Quận Phú Nhuận, TP. HCM

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2001 – 12/2009	Chi cục Bảo vệ thực vật Tp. Hồ Chí Minh	Chuyên viên kế toán
01/2010 – 12/2011	Công ty TNHH MTV Lichuan Food Products Viet Nam	Kế toán trưởng
01/2012 – 12/2013	Công ty cổ phần Việt nhanh (Paylink)	Kế toán trưởng
01/2014 – 12/2015	Công ty TNHH Real Engineering Việt Nam	Kế toán trưởng
01/2016 – 12/2017	Công ty cổ phần Socon Việt Nam	Kế toán trưởng

Từ 01/2018 - nay	Công ty cổ phần Tập Đoàn MGROUP	Kế toán trưởng
------------------	------------------------------------	----------------

- Số lượng cổ phiếu được ủy quyền hoặc nắm giữ: 500 cổ phiếu, tương đương 0,0025% %VĐL

Trong đó: Cá nhân sở hữu: 500 cổ phiếu, tương đương 0,0025% VĐL

Được ủy quyền: 0 cổ phiếu, tương đương 0 %VĐL

- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2022

Không có

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên

- Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 33 người (số đầu năm là 33 người).
- Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:
 - Tiền lương của nhân viên được hưởng theo hệ số, trả lương căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao. Công ty thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các chế độ chính sách về tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho các cán bộ công nhân viên, nâng bậc lương theo niên hạn cho cán bộ công nhân viên.
 - Trong công tác đào tạo, Công ty đã chú trọng đến công tác tự đào tạo, đào tạo tại chỗ và dành sự quan tâm khuyến khích các cán bộ trẻ nâng cao trình độ chuyên môn.
 - Ngoài những quyền lợi được quy định trong Luật Lao động, người lao động trong Công ty còn được hưởng các đãi ngộ dưới các hình thức như du lịch, nghỉ mát, trợ cấp khi thai sản và ốm đau, trợ cấp khó khăn....
 - Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến về giải pháp kỹ thuật giúp đem lại hiệu quả kinh doanh cao, đồng thời áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các công nhân viên có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động, hình ảnh của Công ty.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1 Các khoản đầu tư lớn

Trong năm Công ty không thực hiện các khoản đầu tư mới nào.

31/12/2022
 G. C. C.
 T. G. C. C.
 T. G. C. C.

3.2 Các công ty con

❖ Công ty cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc:

- Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 66629928
- Website: mienbac.mland.com
- Giấy CNĐKKD số: 0108296257 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/05/2018, Đăng ký thay đổi lần 2 ngày 26/12/2019.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 20.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Đức Long
- Công ty Cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup vào tháng 01/2020.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup tại Công ty Cổ phần Bất động sản MLAND Miền Bắc là: 80% Vốn điều lệ Công ty

Quy mô Tổng tài sản, Doanh thu, Lợi nhuận năm 2021, 2022 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	+/-% năm 2022 so 2021
		Giá trị (đồng)	Giá trị (đồng)	
1	Tổng tài sản	28.491.686.801	27.895.840.731	-2,09%
2	Doanh thu thuần	16.459.034.832	17.185.578.584	4,41%
3	Lợi nhuận sau thuế	(889.230.392)	(1.216.200.871)	-36,77%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2022 của CTCP Bất động sản MLAND Miền Bắc

❖ Công ty Cổ phần Nam Hòa

- Địa chỉ: 98 Hoàng Văn Cự, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An.

- Giấy CNĐKKD số: 2901370384 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 07/03/2006, Đăng ký thay đổi lần 12 ngày 22/10/2021.
- Ngành nghề kinh doanh:
 - Xây dựng nhà ở;
 - Hoàn thiện công trình xây dựng;
 - Cơ sở lưu trú khác;
 - Chuẩn bị mặt bằng.
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Vốn điều lệ đăng ký: 75.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 75.500.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tư
- Công ty Cổ phần Nam Hòa trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup vào tháng 11/2020.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mgroup tại Công ty Cổ phần Nam Hòa là: 77,22% Vốn điều lệ Công ty

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

- Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;
- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020
- Địa điểm xây dựng: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Tổng diện tích: 29.922,0 m²
- Mục tiêu: Là khu nhà ở thấp tầng được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại dự án.
- Trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020, công ty cổ phần Nam Hòa đang tiến hành làm cơ sở hạ tầng nên hiện nay chưa phát sinh doanh thu.

4. Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Đvt: đồng % tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	249.100.461.372	221.319.102.984	-11,15%
Doanh thu thuần	68.287.390.787	32.139.290.430	-52,94%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(14.173.288.330)	(17.031.539.811)	-20,17%

T H Đ O R C P

Lợi nhuận khác	423.345.525	(5.765.634.645)	-1461,92%
Lợi nhuận trước thuế	(13.749.942.805)	(22.797.174.456)	-65,80%
Lợi nhuận sau thuế	(13.749.942.805)	(22.797.174.456)	-65,80%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0%	0%	0%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của Mgroup

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
<input type="checkbox"/> Hệ số thanh toán ngắn hạn: <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	Lần	5,26	5,74
<input type="checkbox"/> Hệ số thanh toán nhanh: <i>(Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	Lần	4,78	5,08
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
<input type="checkbox"/> Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,10	0,09
<input type="checkbox"/> Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,12	0,10
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
<input type="checkbox"/> Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân</i>	Lần	5,14	2,83
<input type="checkbox"/> Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>	Lần	0,26	0,14
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	%	-20,14%	-70,93%
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	%	-6,16%	-11,38%
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	%	-5,52%	-10,30%
<input type="checkbox"/> Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-20,76%	-52,99%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1 Thông tin cổ phần:

Vốn điều lệ :	200.000.000.000 đồng
Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành:	20.000.000 cổ phần (tự do chuyển nhượng)

5.2 Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2022:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài	185	20.000.000	100%
1	Trong nước			
1.1	Nhà nước	-	-	-
1.2	Tổ chức	1	100.000	0,5%
1.3	Cá nhân	184	19.900.000	99,5%
2	Nước ngoài	-	-	-
	Tổng cộng	185	20.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác			
1	Cổ đông lớn	3	15.993.300	79,67%
2	Cổ đông khác	182	4.006.700	20,33%
	Tổng cộng	185	20.000.000	100%

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2022:

TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	MỆNH GIÁ 10.000 ĐỒNG		TỶ LỆ %
		SỐ CỔ PHẦN	THÀNH TIỀN	
Mai Đức Hùng	Thôn 7, Nga Tiến, Nga Sơn, Thanh Hóa	5.940.000	59.400.000.000	29,70%
Mai Nam Chương	189/55 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, Q Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh	5.993.300	5.993.300.000	29,97%
Mai Đức Tú	50 Lô B, Đường D5A, KP2, P Phú Mỹ, Q7, TP.HCM	4.000.000	40.000.000.000	20%

Tổng cộng	15.993.300	159.933.000.000	79,67%
-----------	------------	-----------------	--------

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Kể từ khi thành lập cho đến nay, Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ 04 lần, cụ thể như sau:

Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
(ngày)	(1.000 đồng)	(1.000 đồng)	(1.000 đồng)		
08/05/2013	5.000.000	-	-	-	Biên bản góp vốn ngày 15/04/2013
02/04/2015	5.000.000	1.000.000	6.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2015 Nghị quyết số 05/2015/NQ-HĐQT ngày 02/04/2015
31/12/2019	6.000.000	60.000.000	66.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/03/2019 Nghị quyết số 05/2019/NQ-HĐQT ngày 31/12/2019
18/01/2020	66.000.000	54.000.000	120.000.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/01/2020 Nghị quyết số 03/2020/NQ-

					HĐQT ngày 18/01/2020
18/11/2020	120.000.000	80.000.000	200.000.000	Chào bán riêng lẻ cổ phiếu cho Nhà đầu tư bên ngoài	Nghị quyết số 03/2020/NQ-DHĐCD ngày 23/10/2020 Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 18/11/2020.

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

6.1 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không vi phạm.
- Tổng số tiền bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không vi phạm.

6.2 Chính sách liên quan đến người lao động

- Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty có 33 người (số đầu năm là 33 người).
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.
- MGROUP luôn đặt nhân viên là trọng tâm chiến lược phát triển, người lao động luôn được hưởng những lợi ích tốt nhất.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh:

Năm 2022 kinh tế thế giới có nhiều biến động nhanh, khó lường làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Kinh tế Việt Nam năm 2022 phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch với GDP năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu có nhiều biến động mạnh và khó đoán định, tăng trưởng ở hầu hết các quốc gia và khu vực cho thấy nhiều bất ổn và thách thức, tăng trưởng kinh tế Việt Nam



được đánh giá cao bởi kết quả thực tế đã đạt được. Tuy nhiên, bước sang năm 2023, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với những thuận lợi và thách thức đan xen, cụ thể:

- Xung đột Nga - Ukraine là một trong những yếu tố có thể khiến giá năng lượng biến động thất thường;
- Kinh tế thế giới rơi vào suy thoái;
- Nội tại nền kinh tế đang cho thấy một số vấn đề trên thị trường vốn, thị trường trái phiếu, cổ phiếu và thậm chí là thị trường tiền tệ với những điểm nghẽn, sự đứt gãy niềm tin.

Trong những năm vừa qua, MGROUP tiếp tục định hướng thành công ty phát triển dự án chuyên nghiệp và đã mang lại những kết quả rất đáng ghi nhận đây là nguyên nhân chính dẫn đến những chuyển biến tích cực trong hiệu quả kinh doanh trong những năm tới. Các phòng ban được định biên sắp xếp lại và chuẩn hóa, hỗ trợ cho việc đẩy mạnh kinh doanh trong điều kiện cạnh tranh khốc liệt giữa các công ty khác cùng ngành và nâng cao quản trị rủi ro trong hoạt động của Công ty. Tuy nhiên do đang trong giai đoạn bán lẻ của quá trình chuyển hướng kinh doanh nên kết quả kinh doanh còn lỗ.

- Hiện nay, Công ty đang dẫn đầu ngành trên thương trường với những thành quả:
 - Công ty là đối tác lớn của các chủ đầu tư trong và ngoài nước như: Vingroup, SunGroup, Sunshine Group, Khang Điền, Nam Long, FLC Group, Novaland, MGroup, Mapletree, Empire Group, Keppel Land, Doji Gold & Gems Group, Thảo Điền Investment, Crystal Bay, Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang, Berjaya, VinaCapital, Hoa Lâm Corporation, T&T Land, SonKim Land, Tập đoàn Tài Nguyên, Tổng công ty xây dựng Thanh Hoá, Tân Hoàng Minh Group, Tập đoàn A.C.S.C, Phú Long Real Estate, Đức Khải Corporation, Alpha King, DTA Land, MIK Group, Eurowindow, Đất Xanh Group, Sapphire JSC, Thăng Lợi Group, ...
 - Đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị Nam Hòa tại Thị xã Cửa Lò tỉnh Nghệ An; đang đầu tư phát triển khu đô thị tại Huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.
 - Ngoài ra, công ty cũng đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ....

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022:

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/giảm
Doanh thu thuần	68.287.390.787	32.139.290.430	-52,94%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(14.173.288.330)	(17.031.539.811)	-20,17%

Lợi nhuận trước thuế	(13.749.942.805)	(22.797.174.456)	-65,80%
Lợi nhuận sau thuế	-13.749.942.805	-22.797.174.456	-65,80%

2. Tình hình tài chính:

2.1 Tình hình tài sản:

Tổng tài sản năm 2022 của MGROUP đạt gần 221,32 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 34,24% tương ứng với giá trị hơn 75,77 tỷ đồng.

Tổng tài sản trong năm 2022 giảm 11,15% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó Tài sản ngắn hạn giảm 19,03 tỷ đồng tương ứng giảm - 20,08%, tài sản dài hạn giảm gần 8,75 tỷ đồng tương ứng giảm - 5,67% so với cùng kỳ năm 2021.

2.2 Tình hình nợ phải trả:

Kết thúc năm 2022, nợ phải trả của MGROUP khoảng 20,95 tỷ đồng, giảm hơn 4,98 tỷ đồng tương ứng giảm 19,22% so với với nợ phải trả năm 2021, và chiếm khoảng 9,47% tổng nguồn vốn. Công ty sử dụng nợ vay rất nhỏ chỉ gần 160,33 triệu đồng.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Không có.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

4.1 Tình hình kinh tế vĩ mô:

Theo Báo cáo "Kinh tế Việt Nam năm 2022, triển vọng năm 2023" của Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương công bố mới đây đã đưa ra 2 kịch bản tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong năm 2023. Cụ thể, kịch bản thứ nhất, tăng trưởng GDP đạt 6,47%; lạm phát bình quân 4,08%; tăng trưởng xuất khẩu 7,21% và cán cân thương mại là 5,64 tỷ USD. Kịch bản thứ hai tích cực hơn khi tăng trưởng GDP tăng 6,83%; lạm phát 3,69%; tăng trưởng xuất khẩu 8,43% và cán cân thương mại là 8,15 tỷ USD. Các mức tăng trưởng này khá cao so với mức dự báo tăng trưởng bình quân của thế giới là 2,2% mà báo cáo đưa ra.

Bước sang năm 2023 với dự báo nhiều khó khăn, thách thức, tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam vẫn được đánh giá còn nhiều dư địa phát triển bởi khi bối cảnh càng phức tạp, khó khăn thì yêu cầu trao đổi, phối hợp và thực hiện hiệu quả tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế càng có ý nghĩa đặc biệt, mà Việt Nam hiện là thành viên quan trọng tại nhiều cơ chế chính thức và hợp tác nghiên cứu của khu vực Đông Nam Á và thế giới.

Từ quý 4 năm 2023, dự báo đã phục hồi của thị trường bất động sản sẽ rõ nét hơn. Đây cũng là thời điểm những chính sách gỡ vướng cho thị trường bất động sản, thị trường trái phiếu phát huy hiệu quả lớn hơn.

4.2 Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Hướng đến phát triển dự án chuyên nghiệp đã tạo điều kiện nâng cao năng lực cạnh tranh cho MGROUP.
- Việc Công ty đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ... hứa hẹn tạo ra nhiều dự án tiềm năng và tạo tiền đề cho sự gia tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty trong tương lai.
- Việc từng bước gia tăng về năng lực tài chính cũng là hướng đi quan trọng để MGROUP có tiềm lực phát triển các dự án lớn trong tương lai và từng bước khẳng định vị thế của công ty trong ngành.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

1.1 Báo cáo tình hình quản trị Công ty:

Năm 2022 là một năm đầy thách thức khó khăn với các doanh nghiệp ngành Bất động sản. Trên tinh thần tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty, HĐQT đã nỗ lực định hướng và xây dựng chiến lược phát triển nhằm đảm bảo hoạt động của công ty ổn định.

Cũng trong năm 2022, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, thực hiện báo quản trị Công ty 6 tháng đầu năm và năm 2022 theo đúng quy định. Nội dung báo cáo được công bố thông tin trên website: www.mgroup.vn và công bố thông tin cho Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định.

1.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

❖ Khó khăn:

- Với những ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid - 19 cùng với diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế thế giới, nền kinh tế Việt Nam cũng không tránh khỏi những biến động và thử thách. Hiện nay, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn trong bối cảnh chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất tăng cao, các kênh huy động vốn (tín dụng, trái phiếu) khó tiếp cận, sức mua nhà của khách hàng suy giảm nên ít nhiều ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.
- Quy mô vốn nhỏ là một trong những rào cản lớn nhất hạn chế hoạt động của MGROUP.

❖ Thuận lợi:

- Hướng đi phát triển dự án chuyên nghiệp đã tạo điều kiện nâng cao năng lực cạnh tranh cho MGROUP.

- Việc Công ty đang xúc tiến đầu tư các dự án về Quy hoạch đô thị tại các tỉnh thành khác trên cả nước gồm: Lai Châu, Long An, TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Thanh Hóa, Nghệ An, Đắk Nông, Vĩnh Long, Trà Vinh, Cần Thơ... hứa hẹn tạo ra nhiều dự án tiềm năng và tạo tiền đề cho sự gia tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty trong tương lai.

❖ **Về trách nhiệm với môi trường và xã hội:**

Đối với vấn đề môi trường, Công ty nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường đối với sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội. Do đó, trong hoạt động phát triển các dự án MGROUP thực hiện đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn về môi trường theo quy định của pháp luật, chú trọng phương án thiết kế không gian môi trường sống thân thiện, gần gũi với thiên nhiên. Công ty đặt tiêu chuẩn rõ ràng cho việc lựa chọn các đơn vị xây dựng có phương án sử dụng hiệu quả, tiết kiệm các nguồn tài nguyên, quá trình thi công giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty

Hội đồng quản trị giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc thông qua các báo cáo định kỳ, báo cáo của Ban kiểm soát cũng như các kỳ họp Hội đồng quản trị để đánh giá hoạt động kinh doanh tuân thủ điều lệ, cũng như đảm bảo hoạt động của Công ty được minh bạch, tuân thủ đúng pháp luật.

Về kết quả hoạt động kinh doanh, Lợi nhuận sau thuế năm 2022 lỗ gần 22,8 tỷ đồng, tăng lỗ gần 9,05 tỷ đồng so với năm 2021 nguyên nhân chính do:

- + Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm: 3.446.324.619 đồng
- + Chi phí khác tăng mạnh: 5.908.954.463 đồng khiến Lợi nhuận khác giảm 6.188.980.170 đồng
- + Chi phí bán hàng tăng: 773.666.848 đồng

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Chỉ đạo Ban điều hành và cán bộ nhân viên Công ty nỗ lực hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023 do chủ sở hữu giao.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh của MGROUP trên thị trường (bao gồm nguồn vốn, công nghệ, sản phẩm dịch vụ...), quản trị rủi ro.
- Tiếp tục xử lý các tồn đọng.
- Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tinh thần kinh doanh năng động, nhiệt huyết, môi trường làm việc thân thiện, công bằng...
- Từng bước nâng cao thu nhập nhân viên, mang lại lợi ích tối ưu cho khách hàng.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị (HDQT)

1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Danh sách Hội đồng thành viên tại thời điểm 31/12/2022:

Tên	Chức vụ tại MGROUP	Tỷ lệ SH tại MGROUP	Chức vụ quản lý tại công ty khác
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch	29,70%	Chủ tịch HĐQT Công Ty CP Công Nghiệp Míp và Công Ty CP Nam Hòa
Ông Mai Đức Hoàn	TV HĐQT	0%	Giám đốc Công Ty TNHH MTV Chợ Đồng Đại Lộc
Ông Mai Nam Chương	TV HĐQT kiêm TGD	29,97%	Tổng Giám đốc Công Ty CP Công Nghiệp MIP
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên	1,2%	Giám đốc Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng kiến Gia
Ông Lê Tư	TV HĐQT kiêm P.TGD	2%	Giám đốc Công Ty CP Nam Hòa

1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có

1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị đã triển khai các hoạt động theo điều lệ Công ty, tuân thủ luật doanh nghiệp và pháp luật hiện hành.

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 phiên họp. Cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/2022/NQ-HDQT	06/01/2022	Chốt danh sách cổ đông để lưu ký chứng khoán	100%
2	03/2022/NQ-HDQT	09/03/2022	Chốt danh sách cổ đông để đại hội	100%
3	04/2022/NQ-HDQT	28/03/2022	Chuẩn bị đại hội thường niên	100%
4	05/2022/NQ-HDQT	06/06/2022	Lựa chọn công ty kiểm toán	100%

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt nhiệm vụ của mình trong vai trò xây dựng định hướng chiến lược tổng thể và mục tiêu hoạt động của Công ty, chỉ đạo và giám sát Ban điều hành nhằm đạt được hiệu quả kinh doanh cao nhất.

2. Ban kiểm soát (BKS)

Danh sách Ban Kiểm soát tại thời điểm 31/12/2022:

Tên	Chức vụ tại MGROUP	Tỷ lệ SH tại MGROUP	Chức vụ quản lý tại công ty khác
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban	0%	Không có
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên	0%	Thiết kế đồ họa tại Công Ty Cổ Phần MLAND Miền Nam
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên	0%	Giám đốc Marketing tại Công Ty Cổ Phần MLAND Miền Nam

Ban kiểm soát sẽ kiểm tra giám sát hoạt động của công ty dựa theo Điều lệ của công ty và các quy định pháp luật có liên quan.

Trong năm 2022, hoạt động của BKS bao gồm:

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và tình hình thực hiện các quyết định nghị quyết của chủ sở hữu.
- Giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính năm 2022.
- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ công ty và thực hiện Nghị quyết của chủ sở hữu, Ban Tổng giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp trong năm.
- Đánh giá hiệu quả hoạt động của hệ thống quản trị nội bộ.
- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định báo cáo tài chính năm 2022 và báo cáo tài chính bán niên 2022.

Kết quả giám sát được ghi nhận như sau:

- HĐQT và Ban Tổng giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty theo những định hướng đã được chủ sở hữu đề ra trong cuộc họp thường niên.
- BKS chưa ghi nhận trường hợp nào vi phạm quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của người điều hành doanh nghiệp. Các giao dịch của người nội bộ, người có liên quan được công bố thông tin đầy đủ theo quy định.
- Trong hoạt động quản lý, điều hành, không có ghi nhận từ các cơ quan quản lý về sự vi phạm hay sai sót nghiêm trọng nào.
- Hoạt động kinh tế toàn cầu suy yếu với lạm phát cao hơn mức từng thấy trong vài thập kỷ qua, cuộc khủng hoảng chi phí sinh hoạt, thắt chặt chính sách tiền tệ ở hầu hết các khu vực, cuộc xung đột giữa Nga và Ukraine và đại dịch Covid-19 kéo dài đều ảnh hưởng nặng nề đến triển vọng kinh tế thế giới. Tình trạng này được dự báo sẽ không nghiêm trọng và nhiều khả năng thế giới có thể tránh được một cuộc suy thoái sâu trong năm 2023. Trong khi đó tình hình kinh tế trong nước được dự báo tiếp tục phục hồi vào năm 2023. Ban Lãnh đạo cần theo dõi sát sao diễn biến thị trường, xây dựng kế hoạch chi tiết, các kịch bản khác nhau cũng như các giải pháp toàn diện nhằm đảm bảo phương án kinh doanh an toàn và hiệu quả, đạt được kế hoạch chủ sở hữu thông qua.
- Hoạt động của Công ty trong năm 2022 tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều

lệ. Công ty chấp hành tốt quy định về công bố thông tin đối với công ty đại chúng.

- Công ty đã lập và công bố các Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với các quy.
 - BKS đã thực hiện kiểm tra, rà soát báo cáo tài chính bán niên, hàng năm và đánh giá số liệu tài chính của công ty công bố là minh bạch, không có các sai sót trọng yếu về mặt kế toán tài chính.
 - Trong năm 2022, BKS nhận được sự phối hợp chặt chẽ và được tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ giám sát của mình từ phía HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty, thông qua việc được cung cấp đầy đủ các báo cáo, tài liệu liên quan đến tình hình quản trị công ty, các hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.
- 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:**

3.1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban TGD và Kế toán trưởng

DVT: đồng

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	346.300.941
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	285.140.000
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	300.000.000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Cao Thị Giang	Thành viên BKS	149.441.624
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	179.274.313
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	412.792.941
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác		
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	276.000.000

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của MGROUP

3.2 Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan trong năm 2022

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	

01	Mai Nam Chương		600.000	3%	5.993.300	29,97%	Mua tăng tỷ lệ sở hữu
02	Lê Tư		600.000	3%	400.000	2%	Bán mục đích cá nhân

3.3 Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/người có liên quan

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	690.999.562
		Hoàn ứng	2.564.080.795
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	1.016.600.000
		Hoàn ứng	1.009.118.880
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	80.000.000
		Hoàn ứng	80.000.000
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	588.000.000
		Hoàn ứng	538.358.918
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	908.082.136
		Hoàn ứng	157.920.754
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Hoàn ứng	10.589.565.675
		Thu tiền cọc	4.853.680.000
		Trả tiền cọc	4.643.658.000
Công ty Cổ phần MLAND VIETNAM (Việt Đô cũ)	Bên liên quan	Trả tiền cọc	500.000.000

Cho đến ngày 31/12/2022, ngoài các khoản trả trước và phải trả người bán (Thuyết minh V.3 và V.10 của BCTC hợp nhất kiểm toán 2022) các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	100.000.000
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	172.481.120
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	141.916.972
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	1.385.622.139
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Tiền cọc	410.022.000
		Phải trả Phí môi giới	(60.632.470)

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2022 của MGROUP

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)

- Ý kiến kiểm toán:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn MGROUP và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất."

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2022:

(Xem tài liệu đính kèm)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP



MAI NAM CHƯƠNG