

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
MHC JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 33 /2026/MHC

V/v: "Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 và CV giải trình"

Re: "Audited consolidated Financial Statements of 2025 and Explanatory Letter"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Hanoi, March 27, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE ELECTRONIC PORTAL OF THE STATE SECURITIES COMMISSION AND HO CHI MINH STOCK EXCHANGE

(có thể sử dụng để công bố thông tin đồng thời đến UBCKNN và SGDCK)
(This document can be used for simultaneous disclosure to the SSC and HOSE.)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
To: - State Securities Commission
- Ho Chi Minh Stock Exchange

Công ty: Công ty Cổ phần MHC

Company: MHC Joint Stock Company

Mã chứng khoán: MHC

Stock code: MHC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 18, số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Head office address: 18th Floor, No. 52, Le Dai Hanh Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi

Điện thoại/Tel. No.: 0243.5770810

Fax: 0243.5770814

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Huy Quảng

Person disclosing information: Nguyen Huy Quang

Địa chỉ: Tầng 18, số 52, Phố Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Address: 18th Floor, No. 52, Le Dai Hanh Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi.

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng) / Phone (mobile, office, home): 024 35770810

Loại thông tin công bố 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ:

Type of disclosure: 24 hours 72 hours Unusual Upon request Periodic

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 và Công văn giải trình.



Disclosed Information: Audited consolidated Financial Statements of 2025 and Explanation Letter.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2026 tại đường dẫn: www.mhc.vn.

This information was disclosed on the company's website on March 27, 2026, at: www.mhc.vn.

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

We hereby commit that the disclosed information is accurate and take full legal responsibility for the contents disclosed.

Tài liệu đính kèm/ Attachments:

- BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2025;
Audited consolidated Financial Statements for 2025;
- Công văn giải trình số 32/2026/MHC.
Explanation Letter No 32/2026/MHC.

**Người đại diện theo pháp luật/
Người được ủy quyền công bố thông tin
Legal Representative / Authorized Person
for Information Disclosure**

(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, title, seal)



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Nguyễn Huy Quảng

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
MHC JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Independence – Freedom – Happiness

Số/No.: 32/2026/MHC
V/v: "Giải trình BCTC Hợp nhất
đã được kiểm toán năm 2025"
Re: "Explanation of audited consolidated
financial statements in 2025"

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 28th, 2026

Kính gửi : - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH
To: - **THE STATE SECURITIES COMMISSION**
- **HO CHI MINH STOCK EXCHANGE**

Công ty Cổ phần MHC (Mã chứng khoán MHC) giao dịch trên Sở GDCK TP.HCM, xin được giải trình kết quả kinh doanh trên BCTC Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 như sau:

MHC Joint Stock Company (Stock code: MHC), listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange, would like to provide an explanation regarding the business results presented in the audited consolidated financial statements in 2025:

Kết quả kinh doanh cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/12/2025:

Business Results for the period from 01 January 2025 to 31 December 2025:

| | |
|--|---------------------|
| - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025: Revenue from sales of goods and provision of services in 2025: | 44.186.608.141 VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024: Revenue from sales of goods and provision of services in 2024: | 14.288.898.450 VND |
| - Lợi nhuận sau thuế năm 2025: Profit after tax in 2025: | 164.111.462.221 VND |
| - Lợi nhuận sau thuế năm 2024: Profit after tax in 2024: | 11.816.355.128 VND |

Giải trình kết quả kinh doanh năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Explanation of audited consolidated financial statements in 2025:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 tăng 152,3 tỷ đồng tương đương 1.288,8% so với cùng niên độ năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu của việc thay đổi trên là do doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 tăng khoảng 297,65 tỷ đồng tương đương 507,94% so với cùng kỳ năm trước. Sự biến động tích cực của kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 phần lớn đến từ sự đột phá của thị trường tài chính năm 2025, nỗ lực nâng hạng thị trường chứng khoán của chính phủ, sự hiệu quả của



hoạt động đầu tư tài chính, kinh doanh chứng khoán của doanh nghiệp (được hoàn nhập chi phí dự phòng của các kỳ trước đã trích lập đồng thời một số danh mục đầu tư Công ty đã tất toán và đem lại lợi nhuận đáng kể).

Net profit after tax on the audited consolidated financial statements for 2025 increased by VND 152.3 billion, equivalent to 1,288.8% compared to the same period in 2024. The main reason for this change is the increase in financial operating revenue in 2025, approximately VND 297.65 billion, equivalent to 507.94% compared to the previous year. The positive change in business results in 2025 largely stems from the breakthrough in the financial market in 2025, the government's efforts to upgrade the stock market, and the effectiveness of the company's financial investment and securities trading activities (including the reversal of provisions from previous periods and the settlement of several investment portfolios that generated significant profits).

Trân trọng cảm ơn / Sincerely.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above;
- Ban KS/ BoS;
- Lưu VT / Archived.

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
MHC JOINT STOCK COMPANY



CHỦ TỊCH HĐQT
Phạm Bá Huy

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 - 5 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 6 - 7 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 8 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 9 - 10 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 11 - 38 |

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần MHC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

| | | |
|--------------------|------------|---------------------|
| Ông Phạm Bá Huy | Chủ tịch | |
| Ông Lê Việt Dũng | Thành viên | Đến ngày 24/04/2025 |
| Ông Nguyễn Đức Lợi | Thành viên | |
| Ông Đỗ Việt Thắng | Thành viên | Từ ngày 24/04/2025 |

Ban Tổng Giám đốc

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Bà Trần Thị Thùy Linh | Tổng Giám đốc | Từ ngày 01/06/2025 |
| Ông Nguyễn Đức Lợi | Tổng Giám đốc | Đến ngày 01/06/2025 |

Ban Kiểm soát

| | |
|--------------------|------------|
| Bà Nguyễn Tú Uyên | Trưởng Ban |
| Bà Nguyễn Thúy Nga | Thành viên |
| Bà Trần Thị Nhiên | Thành viên |

Kế toán trưởng Công ty trong năm 2025 và đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Huy Quảng.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày tại 31/12/2025. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP)

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng Quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị cam kết rằng: Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025. Công ty tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị,



Phạm Bá Huy

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 460/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần MHC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần MHC (Sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27/03/2026, từ trang 06 đến trang 38 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần MHC chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần MHC tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập khác và Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 27/03/2025.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
0798-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Hoàng Thị Nga
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
4079-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 275.745.805.758 | 803.685.130.922 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 26.113.201.144 | 16.662.396.109 |
| Tiền | 111 | | 26.113.201.144 | 16.662.396.109 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5 | 43.799.787.778 | 442.777.938.588 |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 44.224.388.530 | 450.174.243.856 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (424.600.752) | (7.396.305.268) |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 203.505.752.576 | 340.281.104.695 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 5.625.195.327 | 69.473.964.795 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 7 | 298.384.139 | 17.564.304.118 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 91.500.000.000 | 221.300.000.000 |
| Các khoản phải thu khác | 136 | 9 | 106.319.543.110 | 32.001.905.782 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 6,10 | (237.370.000) | (59.070.000) |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 2.327.064.260 | 3.963.691.530 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 1.523.205 | 173.571.435 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.042.879.678 | 2.650.533.696 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 15 | 1.282.661.377 | 1.139.586.399 |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 471.022.894.769 | 138.462.005.286 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 50.951.042.007 | 3.327.674.234 |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | 7 | 17.219.457.849 | - |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 9 | 33.731.584.158 | 3.327.674.234 |
| Tài sản cố định | 220 | | 2.970.152.806 | 13.875.228.065 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 2.970.152.806 | 13.875.228.065 |
| - Nguyên giá | 222 | | 4.522.979.517 | 30.808.047.927 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.552.826.711) | (16.932.819.862) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 12 | 137.492.751.013 | 60.299.197.721 |
| - Nguyên giá | 231 | | 137.492.751.013 | 60.299.197.721 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 360.000.000 | 360.000.000 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 360.000.000 | 360.000.000 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5 | 279.248.948.943 | 60.599.905.266 |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 269.248.948.943 | 599.905.266 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 10.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 746.768.700.527 | 942.147.136.208 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 94.814.432.784 | 387.964.135.096 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 92.670.663.056 | 235.352.575.510 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14 | 4.140.200.786 | 5.324.615.321 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | - | 52.745.792 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 15 | 52.523.295.472 | 2.444.882.552 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 902.493.037 | 2.354.145.145 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 171.378.202 | 7.930.917.552 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 17 | 1.643.971.955 | 3.288.618.401 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 13 | 31.614.500.000 | 212.012.943.111 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.674.823.604 | 1.943.707.636 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 2.143.769.728 | 152.611.559.586 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 17 | - | 108.400.028 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 13 | - | 149.479.315.068 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 16 | 2.143.769.728 | 3.023.844.490 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 651.954.267.743 | 554.183.001.112 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 651.954.267.743 | 554.183.001.112 |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 434.763.180.000 | 434.763.180.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 434.763.180.000 | 434.763.180.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 28.614.580.000 | 28.614.580.000 |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | | (1.200.000) | (1.200.000) |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 8.712.225.710 | 9.344.183.063 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 172.856.249.661 | 77.823.398.992 |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a | | 77.823.398.992 | 66.054.827.883 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 95.032.850.669 | 11.768.571.109 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 7.009.232.372 | 3.638.859.057 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 746.768.700.527 | 942.147.136.208 |

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Bá Huy

Nguyễn Huy Quảng

Lê Thị Lan Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 20 | 44.186.608.141 | 14.288.898.450 |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 44.186.608.141 | 14.288.898.450 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 21 | 46.945.919.633 | 14.531.999.340 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | (2.759.311.492) | (243.100.890) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 22 | 329.534.521.485 | 58.599.227.583 |
| Chi phí tài chính | 22 | 23 | 142.690.882.372 | 28.004.180.866 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 22.381.185.945 | 20.207.809.716 |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 26.713.074.800 | - |
| Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 24 | 13.997.317.124 | 15.910.748.794 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 196.800.085.297 | 14.441.197.033 |
| Thu nhập khác | 31 | 26 | 70.000.000 | 271.070.144 |
| Chi phí khác | 32 | | 403.678 | 790.262.710 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | 69.596.322 | (519.192.566) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 196.869.681.619 | 13.922.004.467 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 33.638.294.160 | 2.166.899.297 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (880.074.762) | (61.249.958) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 164.111.462.221 | 11.816.355.128 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 61 | | 164.104.026.221 | 11.768.571.109 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 7.436.000 | 47.784.019 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 27 | 3.775 | 271 |

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Bá Huy

Nguyễn Huy Quảng

Lê Thị Lan Hương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| <i>Lợi nhuận trước thuế</i> | 01 | | 196.869.681.619 | 13.922.004.467 |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BDSĐT | 02 | | 580.533.864 | 1.525.148.710 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | (13.919.843.641) | (647.651.696) |
| Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 109.644.450 | 16.705.737 |
| Lãi, lỗ hoạt động đầu tư | 05 | | (20.456.769.985) | (20.063.246.537) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 22.381.185.945 | 20.207.809.716 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 185.564.432.252 | 14.960.770.397 |
| <i>Tăng giảm các khoản phải thu</i> | 09 | | (128.963.530.991) | (58.032.661.435) |
| <i>Tăng giảm hàng tồn kho</i> | 10 | | - | 236.311.818 |
| <i>Tăng giảm các khoản phải trả</i> | 11 | | 30.697.787.146 | (4.549.531.499) |
| <i>Tăng giảm chi phí trả trước</i> | 12 | | 85.476.254 | 12.287.439 |
| <i>Tăng giảm chứng khoán kinh doanh</i> | 13 | | 405.949.855.326 | (230.887.043.221) |
| <i>Tiền lãi vay đã trả</i> | 14 | | (3.325.246.048) | (18.833.814.111) |
| <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp</i> | 15 | | (2.216.191.307) | (792.640.866) |
| <i>Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh</i> | 17 | | (72.977.786) | (129.100.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 487.719.604.846 | (298.015.421.478) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| <i>Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác</i> | 21 | | (46.380.504.396) | (10.532.945.087) |
| <i>Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác</i> | 22 | | 37.890.328.996 | 28.253.727.273 |
| <i>Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i> | 23 | | (278.600.000.000) | (555.559.871.873) |
| <i>Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác</i> | 24 | | 174.500.000.000 | 592.315.402.892 |
| <i>Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i> | 25 | | (249.920.000.000) | - |
| <i>Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i> | 26 | | 10.135.984.749 | 20.000.000.000 |
| <i>Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia</i> | 27 | | 14.682.195.894 | 20.047.873.387 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (337.691.994.757) | 94.524.186.592 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| Vốn góp các cổ đông không kiểm soát vào Công ty con | | | 5.710.000.000 | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 1.306.563.393.314 | 472.649.734.943 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (1.452.850.198.368) | (260.636.791.832) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (140.576.805.054) | 212.012.943.111 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 9.450.805.035 | 8.521.708.225 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4 | 16.662.396.109 | 8.140.687.884 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 4 | 26.113.201.144 | 16.662.396.109 |

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Bá Huy

Nguyễn Huy Quảng

Lê Thị Lan Hương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần MHC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là loại hình công ty cổ phần, tiền thân là Công ty Cổ phần Hàng Hải Hà Nội được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 056428 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/11/1998 (nay chuyển sang mã số doanh nghiệp là 0100793715).

Trong quá trình hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đã điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100793715, đăng ký thay đổi lần thứ 32 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2024.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Tầng 18, số 52, phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Phạm Bá Huy.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) từ ngày 21 tháng 03 năm 2005 với mã chứng khoán là MHC.

Số nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2025 là 13 người (tại ngày 01/01/2025 là 37 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 bao gồm:

- Dịch vụ cho thuê văn phòng và khu siêu thị;
- Vận tải đường thủy, đường bộ;
- Dịch vụ giao nhận kho vận hàng hóa;
- Buôn bán xuất khẩu và nhập khẩu tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Lai dắt tàu biển, bốc xếp hàng hóa và container;
- Đại lý Hàng hải;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Khai thác cảng và kinh doanh bãi container;
- Kinh doanh vận tải đa phương thức;
- Khai thuê hải quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1.3 CẤU TRÚC CÔNG TY

a) Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 là:

| Tên công ty | Địa chỉ | % quyền biểu quyết | % lợi ích | Hoạt động chính |
|--------------------------|--|--------------------|-----------|-------------------------|
| Công ty Cổ phần MHC Land | Tầng 18, số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | 99,00% | 99,00% | Kinh doanh bất động sản |

b) Các công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

| STT | Tên công ty | Địa chỉ | % quyền biểu quyết | % lợi ích | Hoạt động chính |
|-----|---|--|--------------------|-----------|------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư MHC | Tầng 18, số 52, Phố Lê Đại hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | 39,6% | 39,6% | Đầu tư tài chính |
| 2 | Công ty TNHH Hàng hải Wallem Việt Nam (*) | Số 144-146 đường Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM | 51,00% | 51,00% | Dịch vụ vận tải |

(*) Công ty Cổ phần MHC sở hữu 51,00% vốn góp của Công ty TNHH hàng Hải Wallem Việt Nam, tuy nhiên điều lệ của công ty này yêu cầu phải có sự thống nhất của các bên liên quan đối với mọi quyết định quan trọng về hoạt động và tài chính của công ty. Do đó, khoản đầu tư vào công ty này trên báo cáo tài chính hợp nhất được phân loại vào “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” thay vì “Đầu tư vào công ty con”.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con. Các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư giữa Công ty mẹ và các công ty con được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2.2 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp phí mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thể thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thể thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm.

Khi thanh lý công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thể thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

2.3 NĂM TÀI CHÍNH

Báo cáo hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Phản ánh giá trị các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu) nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có).

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, riêng cổ tức nhận được bằng cổ phiếu do công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn cổ phần, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để phát hành thêm cổ phiếu (chia cổ tức bằng cổ phiếu), Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và giá trị khoản đầu tư vào công ty cổ phần.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc (giá trị ghi sổ) và giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu. Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận gia hạn) hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia 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.

Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty nhận đầu tư và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ 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 được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào trình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các khoản chi phí trả trước liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

| Nhóm tài sản | Thời gian khấu hao (năm) |
|---------------------------------|--------------------------|
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 5 - 10 |
| Tài sản cố định khác | 5 |

3.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3.10 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh trong năm.

3.11 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 hoạt động tài chính là lợi nhuận được chia hàng năm (nếu có) từ các Doanh nghiệp mà Công ty tham gia góp vốn, lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ. Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng năm tài chính.

Giá vốn hàng hóa và dịch vụ khác được xác định trên cơ sở nguyên tắc phù hợp với doanh thu thực hiện trong năm tài chính.

3.12 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực được áp dụng là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3.13 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc năm tài chính của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền, phải thu ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.
- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc năm tài chính của các Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

3.14 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền mặt | 5.951.859.043 | 1.766.557.682 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 20.161.342.101 | 14.895.838.427 |
| | <u>26.113.201.144</u> | <u>16.662.396.109</u> |

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| Chứng khoán kinh doanh | 44.224.388.530 | 50.847.033.000 | (424.600.752) | 498.700.799.750 |
| - Tổng giá trị cổ phiếu | 44.224.388.530 | 50.847.033.000 | (424.600.752) | 498.700.799.750 |
| + Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam | 19.527.626.304 | 24.324.600.000 | - | 300.408.649.500 |
| + Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc NOVA | 4.696.600.752 | 4.272.000.000 | (424.600.752) | - |
| + Công ty Cổ phần thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh | 20.000.000.000 | 22.250.000.000 | - | - |
| + Giá trị cổ phiếu khác | 161.474 | 433.000 | - | 198.292.150.250 |

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 10.000.000.000 | - | - | 60.000.000.000 |
| + Công ty TNHH Vận tải Container Hải An | 10.000.000.000 | (*) | - | 10.000.000.000 |
| + Quỹ Đầu tư Hạ tầng Red One (RIF) | - | - | - | 50.000.000.000 |
| Cộng | 10.000.000.000 | - | - | 60.000.000.000 |

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp)

Thông tin về các khoản đầu tư vào Đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2025:

| STT | Tên công ty | Địa chỉ | % quyền biểu quyết | % lợi ích | Hoạt động chính |
|-----|---------------------------------------|--|--------------------|-----------|-----------------|
| 1 | Công ty TNHH Vận tải Container Hải An | Tầng 5, tòa nhà Hải An, Km2 đường Đinh Vũ, Phường Đông Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng | 5,00% | 5,00% | Dịch vụ vận tải |

c. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | | | | |
| - Công ty TNHH Hàng hải Wallem Việt Nam | 197.754.000.000 | 269.248.948.943 | 1.734.000.000 | 599.905.266 |
| - Công ty Cổ phần đầu tư MHC | 1.734.000.000 | - | 1.734.000.000 | 599.905.266 |
| Cộng | 196.020.000.000 | 269.248.948.943 | 1.734.000.000 | 599.905.266 |

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| | 5.566.125.327 | - | - | - |
| | - | - | 1.347.590.948 | - |
| | - | - | 1.088.640.024 | - |
| | - | - | 65.600.000.000 | - |
| | 59.070.000 | (59.070.000) | 1.437.733.823 | (59.070.000) |
| | 5.625.195.327 | (59.070.000) | 69.473.964.795 | (59.070.000) |

- Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirea Asset Việt Nam
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại P.P
- Công ty CP Vận tải và Xếp dỡ Hải An
- Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX
- Các khoản phải thu khách hàng khác

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| | 298.384.139 | (178.300.000) | 17.564.304.118 | - |
| | - | - | 17.219.457.849 | - |
| | 82.000.000 | (82.000.000) | 82.000.000 | - |
| | 65.500.000 | (65.500.000) | 65.500.000 | - |
| | 150.884.139 | (30.800.000) | 197.346.269 | - |
| | 17.219.457.849 | - | - | - |
| | 17.219.457.849 | - | - | - |
| | 17.517.841.988 | (178.300.000) | 17.564.304.118 | - |

- a Trả trước cho người bán ngắn hạn**
- Công ty Cổ phần FREELAND (*)
 - Công ty CP SX, TM và DV Đại nguyên
 - Công ty Tư vấn Phát triển ĐT và Xây dựng
 - Trả trước cho người bán khác
- b Trả trước cho người bán dài hạn**
- Công ty Cổ phần FREELAND (*)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)

(*) Theo Hợp đồng số BT1-07/PKA2/2020/KB ký ngày 19/01/2021 giữa Công ty cổ phần Free Land và Công ty cổ phần MHC Land (Công ty con) về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh thời gian thực hiện dự án kéo dài thêm 05 năm 07 tháng (từ tháng 01 năm, 2025 đến tháng 12 năm 2028) theo Quyết định số 4036/QĐ-UBND ngày 26/12/2024.

Theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 20/05/2025 giữa Công ty Cổ phần Freeland và Công ty Cổ phần MHC Land, các bên đã thống nhất điều chỉnh thời gian bàn giao nhà dự kiến ngày 30/06/2027.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

| 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|
| Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| 91.500.000.000 | - | 221.300.000.000 | - |
| 91.500.000.000 | - | 221.300.000.000 | - |

Phải thu về cho vay ngắn hạn
- Phải thu về cho vay cá nhân (*)

(*) Tại ngày 31/12/2025: Là các hợp đồng cho các cá nhân vay có thời hạn không quá 1 năm, lãi suất cho vay 6%/năm.

- Được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất có giá trị thỏa thuận là khoảng 169 tỷ đồng.

- Đến ngày lập Báo cáo này, Công ty đã thu hồi được 45,5 tỷ đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Ngắn hạn | 106.319.543.110 | - | 32.001.905.782 | - |
| - Tạm ứng | - | - | 420.397.837 | - |
| - Bà Nguyễn Thị Thu (*) | 92.000.000.000 | - | - | - |
| - Công ty cổ phần chứng khoán VIX | 14.025.010.000 | - | 44.000.000 | - |
| - Ký cược, ký quỹ (**) | - | - | 30.696.582.044 | - |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 282.190.612 | - | 329.337.258 | - |
| - Phải thu khác | 12.342.498 | - | 511.588.643 | - |
| Dài hạn | 33.731.584.158 | - | 3.327.674.234 | - |
| - Ký cược, ký quỹ (**) | 33.731.584.158 | - | 3.327.674.234 | - |
| Cộng | 140.051.127.268 | - | 35.329.580.016 | - |

(*) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số 0409/2025/HDKT/MHC-NTT ngày 04/09/2025 để nhận chuyển nhượng 2.800.000 cổ phiếu Cổ phần Công ty cổ phần Hạ tầng Gelex với giá giao dịch dự kiến là 33.000 VND/cổ phiếu, tổng giá trị giao dịch dự kiến: 92.400.000.000 VND. Tại ngày 07/01/2026, Công ty Cổ phần MHC đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phần này theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0701/2026/HĐCNCP/MHC-NTT.

(**) Bao gồm:

- Khoản đặt cọc mua các bất động sản thuộc dự án Aqua Riverside City ký với Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova số tiền 30.692.582.044 đồng. Theo Văn bản thỏa thuận và các phụ lục văn bản thỏa thuận đã được các bên ký kết, thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán là 15/06/2026 và thời gian dự kiến bàn giao bất động sản là vào tháng 11 năm 2026. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova đã xin gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán do chưa đáp ứng được tiến độ thi công dự án.

- Khoản đặt cọc mua bất động sản thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch thung lũng Đại Dương ký với Công ty Cổ phần Novareal số tiền 2.769.036.239 đồng. Theo văn bản thỏa thuận và các phụ lục văn bản thỏa thuận đã được các bên ký kết, thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán là tháng 10 năm 2026 và thời gian dự kiến bàn giao bất động sản là vào tháng 5 năm 2027. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty Cổ phần Novareal đã xin gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán do chưa đáp ứng được tiến độ thi công dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

10. NỢ XẤU

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|--------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần nhựa Miền Trung | 59.070.000 | - | 59.070.000 | - |
| - Công ty Tư vấn Phát triển Đầu tư và Xây dựng | 65.500.000 | - | - | - |
| - Công ty CP SX, TM và DV Đại nguyên | 82.000.000 | - | - | - |
| - Công ty Luật Hợp Danh JDC Việt Nam | 25.000.000 | - | - | - |
| - Các khoản nợ xấu và nợ khó đòi khác | 5.800.000 | - | - | - |
| Cộng | 237.370.000 | - | 59.070.000 | - |

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Phương tiện vận tải truyền dẫn VND | Thiết bị dụng cụ quản lý VND | TSCĐ khác VND | Tổng cộng VND |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| 01/01/2025 | 30.063.909.774 | 275.590.591 | 468.547.562 | 30.808.047.927 |
| - Giảm do thanh lý Công ty con | (25.981.148.410) | - | (303.920.000) | (26.285.068.410) |
| 31/12/2025 | 4.082.761.364 | 275.590.591 | 164.627.562 | 4.522.979.517 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| 01/01/2025 | 16.394.945.792 | 229.139.611 | 308.734.459 | 16.932.819.862 |
| - Khấu hao trong năm | 513.886.848 | 33.721.500 | 32.925.516 | 580.533.864 |
| - Giảm do thanh lý Công ty con | (15.745.081.518) | - | (215.445.497) | (15.960.527.015) |
| 31/12/2025 | 1.163.751.122 | 262.861.111 | 126.214.478 | 1.552.826.711 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| 01/01/2025 | 13.668.963.982 | 46.450.980 | 159.813.103 | 13.875.228.065 |
| 31/12/2025 | 2.919.010.242 | 12.729.480 | 38.413.084 | 2.970.152.806 |

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 96.983.091 đồng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Khoản mục | 01/01/2025 | Tăng trong năm | Giảm trong năm | 31/12/2025 |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá | | | | |
| Nguyên giá | 60.299.197.721 | 118.193.553.292 | 41.000.000.000 | 137.492.751.013 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất (*) | 56.882.197.721 | - | 41.000.000.000 | 15.882.197.721 |
| - Quyền sử dụng đất | 3.417.000.000 | 118.193.553.292 | - | 121.610.553.292 |
| Giá trị còn lại | 60.299.197.721 | 118.193.553.292 | 41.000.000.000 | 137.492.751.013 |
| - Nhà và quyền sử dụng đất (*) | 56.882.197.721 | - | 41.000.000.000 | 15.882.197.721 |
| - Quyền sử dụng đất | 3.417.000.000 | 118.193.553.292 | - | 121.610.553.292 |

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

13. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | Giá trị | | Giá trị | |
| | VND | Số có khả năng trả nợ VND | VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn | 31.614.500.000 | 31.614.500.000 | 1.486.961.836.425 | 212.012.943.111 |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX | - | 506.968.422.677 | 527.550.138.758 | 20.581.716.081 |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) | - | 767.980.470.637 | 775.989.947.531 | 8.009.476.894 |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX (Chuyển nhượng Công ty con) | - | - | 117.013.519.733 | 117.013.519.733 |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (Chuyển nhượng Công ty con) | - | - | 66.408.230.403 | 66.408.230.403 |
| - Cá nhân (*) | 31.614.500.000 | 31.614.500.000 | - | - |
| Vay và nợ thuế tài chính dài hạn | - | - | 150.000.000.000 | 149.479.315.068 |
| - Vay dài hạn | - | - | 520.684.932 | 149.479.315.068 |
| - Trái phiếu phát hành | - | - | 520.684.932 | 149.479.315.068 |
| + Mệnh giá Trái phiếu (chuyển nhượng Công ty con) | - | - | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| + Chi phí phát hành Trái phiếu | - | - | 520.684.932 | (520.684.932) |

(*) Theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/PTTH-MHCL ngày 22/12/2025 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty Cổ phần MHC Land (Công ty con) và bà Phùng Thị Thanh Hoa, hạn mức cho vay tối đa là 140 tỷ đồng, lãi suất 0%, thời hạn 18 tháng, mục đích vay để Công ty Cổ phần MHC Land nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư đô thị mới Đồng Khốc tại xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên và triển khai các công việc chuẩn bị đầu tư, kinh doanh, thi công và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến Dự án.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Ngắn hạn | 4.140.200.786 | 4.140.200.786 | 5.324.615.321 | 5.324.615.321 |
| - Công ty CP Cung ứng và Dịch vụ Kỹ thuật Hàng hải | 988.817.357 | 988.817.357 | 988.817.357 | 988.817.357 |
| - Công ty CP TM Dầu Khí Cửu Long | 405.150.000 | 405.150.000 | 405.150.000 | 405.150.000 |
| - ISS Machinery Services | 381.463.785 | 381.463.785 | 367.673.541 | 367.673.541 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 2.364.769.644 | 2.364.769.644 | 3.562.974.423 | 3.562.974.423 |
| | 4.140.200.786 | 4.140.200.786 | 5.324.615.321 | 5.324.615.321 |

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

Tầng 18, Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

| | 31/12/2025 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải nộp | 52.523.295.472 | 109.095.546.853 | 59.017.133.933 | 2.444.882.552 |
| - Thuế giá trị gia tăng đầu ra | - | 173.127.100 | 304.068.402 | 130.941.302 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 12.416.638.070 | 12.416.638.070 | 2.166.899.297 | 2.166.899.297 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 106.657.402 | 303.228.391 | 343.612.942 | 147.041.953 |
| - Tiền thuế đất | 40.000.000.000 | 95.714.978.400 | 55.714.978.400 | - |
| - Các loại thuế khác | - | 6.000.000 | 6.000.000 | - |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 481.574.892 | 481.574.892 | - |
| Cộng | 52.523.295.472 | 109.095.546.853 | 59.017.133.933 | 2.444.882.552 |
| Phải thu | 1.282.661.377 | - | - | 1.139.586.399 |
| - Thuế giá trị gia tăng | 574.072.153 | - | - | 574.072.153 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 708.589.224 | 147.420.113 | 378.903.290 | 477.106.047 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 88.408.199 | - | 88.408.199 |
| Cộng | 1.282.661.377 | 235.828.312 | 378.903.290 | 1.139.586.399 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

16. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | 20% |
| - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (VND) | 2.143.769.728 | 3.023.844.490 |
| - Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại (VND) | - | - |
| Cộng | 2.143.769.728 | 3.023.844.490 |

17. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 1.643.971.955 | 3.288.618.401 |
| - Kinh phí công đoàn và BHXH, BHYT, BHTN | 82.678.127 | 215.457.662 |
| - Công ty CP Quản lý và Kinh doanh BĐS Hà Nội | - | 1.503.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*) | 1.102.828.650 | 1.102.828.650 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 458.465.178 | 467.332.089 |
| Dài hạn | - | 108.400.028 |
| - Nhận ký cược, ký quỹ | - | 108.400.028 |
| Cộng | 1.643.971.955 | 3.397.018.429 |

(*) Là cổ tức phải trả của các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán chưa đến làm thủ tục để nhận.

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 434.763.180.000 | 414.069.640.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | - | 20.693.540.000 |
| + Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| - Vốn góp cuối năm | 434.763.180.000 | 434.763.180.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | 20.693.540.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.2 CỐ PHIẾU

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|------------|
| | CP | CP |
| - Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành | 43.476.318 | 43.476.318 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 43.476.318 | 43.476.318 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 43.476.318 | 43.476.318 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại | 120 | 120 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 120 | 120 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 43.476.198 | 43.476.198 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 43.476.198 | 43.476.198 |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP) | 10.000 | 10.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

Tầng 18, số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****18.3 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | Thặng dư vốn cổ phần | | Cổ phiếu quỹ | | Quỹ đầu tư phát triển | | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | Tổng cộng | |
|--|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-----|-----------------------------------|-----|---------------------------------|-----|-----------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| 01/01/2024 | 414.069.640.000 | 28.614.580.000 | (1.200.000) | 9.344.183.063 | 86.748.367.883 | 3.591.075.038 | 542.366.645.984 | | | | | | | |
| - Tăng vốn trong năm | 20.693.540.000 | - | - | - | (20.693.540.000) | - | - | | | | | | | |
| - Lãi trong năm | - | - | - | - | 11.768.571.109 | 47.784.019 | 11.816.355.128 | | | | | | | |
| 31/12/2024 | 434.763.180.000 | 28.614.580.000 | (1.200.000) | 9.344.183.063 | 77.823.398.992 | 3.638.859.057 | 554.183.001.112 | | | | | | | |
| 01/01/2025 | 434.763.180.000 | 28.614.580.000 | (1.200.000) | 9.344.183.063 | 77.823.398.992 | 3.638.859.057 | 554.183.001.112 | | | | | | | |
| - Tăng vốn trong năm | - | - | - | - | - | 5.710.000.000 | 5.710.000.000 | | | | | | | |
| - Lãi trong năm | - | - | - | - | 164.104.026.221 | 7.436.000 | 164.111.462.221 | | | | | | | |
| - Chia lợi nhuận cho cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | (36.748.110) | (36.748.110) | | | | | | | |
| - Tăng/giảm do thanh lý Công ty con | - | - | - | (631.957.553) | (69.071.175.552) | (2.310.314.575) | (72.013.447.480) | | | | | | | |
| 31/12/2025 | 434.763.180.000 | 28.614.580.000 | (1.200.000) | 8.712.225.710 | 172.856.249.661 | 7.009.232.372 | 651.954.267.743 | | | | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ

Tên công ty

Chi nhánh Công ty CP Vận tải Dầu khí Việt Nam tại HP (Falcon HPG)
Công ty TNHH Vận tải và Đại lý vận tải Đa phương thức
Công ty TNHH MTV Hàng Hải Hà Nội Phía Nam (SHMC)
Bransford International Ltd
Far Shipping Lines Pte Ltd
Công ty Obayashi Việt Nam
Công ty TNHH Đèn hình Orion Hanel

Các khoản công nợ khó đòi khác

Cộng

| Nguyên nhân | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | Năm xóa số | Giá trị VND | Năm xóa số | Giá trị VND |
| Nợ lâu ngày | 2024 | 379.608.500 | 2024 | 379.608.500 |
| Nợ lâu ngày | 2024 | 312.424.867 | 2024 | 312.424.867 |
| Nợ lâu ngày | 2024 | 1.330.893.473 | 2024 | 1.330.893.473 |
| Nợ lâu ngày | 2013 | 1.510.085.635 | 2013 | 1.510.085.635 |
| Nợ lâu ngày | 2013 | 832.800.000 | 2013 | 832.800.000 |
| Nợ lâu ngày | 2013 | 671.955.900 | 2013 | 671.955.900 |
| Doanh nghiệp phá sản | 2012 | 1.007.000.000 | 2012 | 1.007.000.000 |
| Nợ lâu ngày | 2024 | 575.231.000 | 2024 | 575.231.000 |
| Nợ lâu ngày | 2020 | 25.500.000 | 2020 | 25.500.000 |
| Nợ lâu ngày | 2018 | 1.472.696.258 | 2018 | 1.472.696.258 |
| Nợ lâu ngày | 2012 | 1.759.821.106 | 2012 | 1.759.821.106 |
| | | 9.878.016.739 | | 9.878.016.739 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Doanh thu bán hàng | 498.540.289 | 817.735.900 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 5.797.738.856 | 13.471.162.550 |
| - Doanh thu bán bất động sản | 37.890.328.996 | - |
| | 44.186.608.141 | 14.288.898.450 |

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Giá vốn của hàng hóa đã bán | 473.828.207 | 720.310.927 |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 5.472.091.426 | 13.811.688.413 |
| - Giá vốn bất động sản | 41.000.000.000 | - |
| | 46.945.919.633 | 14.531.999.340 |

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 12.292.892.763 | 13.144.506.355 |
| - Lãi bán các khoản đầu tư | 309.138.923.529 | 38.628.187.029 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 6.588.302.000 | 6.826.534.199 |
| - Lãi do thanh lý Công ty con | 1.505.575.222 | - |
| - Doanh thu tài chính khác | 8.827.971 | - |
| | 329.534.521.485 | 58.599.227.583 |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| - Chi phí lãi tiền vay | 22.381.185.945 | 20.207.809.716 |
| - Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 119.396.256.977 | 5.596.513.954 |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 4.225.069.295 | 2.351.275.910 |
| - Lỗ chênh lệch tỉ giá | 109.644.450 | 16.705.737 |
| - Chi phí tài chính khác | 649.060.392 | 232.645.315 |
| - Các khoản hoàn nhập dự phòng | (4.070.334.687) | (400.769.766) |
| | 142.690.882.372 | 28.004.180.866 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp | 13.997.317.124 | 15.910.748.794 |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 7.621.874.600 | 9.583.835.906 |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | 178.089.393 | 204.293.335 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.145.951.573 | 1.233.889.630 |
| - Chi phí (hoàn nhập) dự phòng | 178.300.000 | 504.826.874 |
| - Thuế, phí, lệ phí | 14.566.000 | 12.000.000 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.521.550.324 | 2.815.375.272 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 1.336.985.234 | 1.556.527.777 |

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí nguyên vật liệu | 1.847.309.081 | 4.714.786.860 |
| - Chi phí nhân công | 9.238.374.630 | 12.933.908.006 |
| - Khấu hao tài sản cố định | 580.533.864 | 1.525.148.710 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.954.273.144 | 8.079.155.039 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 2.234.956.832 | 1.970.502.627 |
| | 17.855.447.551 | 29.223.501.242 |

26. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| - Thu từ thanh lý TSCĐ | 70.000.000 | 270.028.564 |
| - Các khoản khác | - | 1.041.580 |
| | 70.000.000 | 271.070.144 |

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 164.104.026.221 | 11.768.571.109 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 164.104.026.221 | 11.768.571.109 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 43.476.198 | 43.476.198 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) | 3.775 | 271 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

28 BẢO CÁO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận) chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh

Kết quả của bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý.

Các khoản mục không được phân chia bao gồm: tài sản và nợ phải trả, doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận và lỗ khác, và thuế thu nhập doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

a) Kết quả kinh doanh phân chia theo bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| Chi tiêu | Hoạt động đầu tư VND | Hoạt động kinh doanh BĐS VND | Hoạt động vận tải VND | Hoạt động không phân bổ VND | Tổng cộng VND |
|--|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần của bộ phận | 356.247.596.285 | 37.890.328.996 | 6.296.279.145 | - | 400.434.204.426 |
| Chi phí của bộ phận | 142.690.882.372 | 41.000.000.000 | 5.945.919.633 | - | 189.636.802.005 |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận | 213.556.713.913 | (3.109.671.004) | 350.359.512 | - | 210.797.402.421 |
| Doanh thu không phân bổ | - | - | - | - | - |
| Chi phí không phân bổ | - | - | - | 13.997.317.124 | 13.997.317.124 |
| Kết quả từ các hoạt động kinh doanh | | | | | 196.800.085.297 |
| Thu nhập khác | - | - | - | 70.000.000 | 70.000.000 |
| Chi phí khác | - | - | - | 403.678 | 403.678 |
| Chi phí thuế TNDN | - | - | - | 33.638.294.160 | 33.638.294.160 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | - | - | - | (880.074.762) | (880.074.762) |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | | | | | 164.111.462.221 |

b) Tài sản và nợ phải trả phân chia theo bộ phận tại ngày 31/12/2025

| Khoản mục | Hoạt động đầu tư VND | Hoạt động kinh doanh BĐS VND | Hoạt động vận tải VND | Hoạt động không phân bổ VND | Tổng cộng VND |
|---------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Tài sản bộ phận | 578.154.688.878 | | | | 578.154.688.878 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 168.614.011.649 | 168.614.011.649 |
| Tổng tài sản | | | | | 746.768.700.527 |
| Nợ phải trả bộ phận | 31.614.500.000 | | | | 31.614.500.000 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | 63.199.932.784 | 63.199.932.784 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 94.814.432.784 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

29. THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

| STT | Bên liên quan | Mối quan hệ |
|-----|---|------------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư MHC | Công ty liên doanh, liên kết |
| 2 | Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát | Quản lý chủ chốt của Công ty |

Sử dụng tài sản bên liên quan đảm bảo cho khoản vay

Ông Phạm Bá Huy đã sử dụng 1.050.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu cá nhân do Công ty Cổ phần MHC phát hành (Mã cổ phiếu MHC) để làm cổ phiếu bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi trái phiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư MHC (Công ty liên doanh, liên kết).

Ông Nguyễn Huy Quảng đã sử dụng 300.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu cá nhân do Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn phát hành (Mã cổ phiếu VIT) và 500.000 cổ phần do Công ty Cổ phần Điện lực Gelex (mã cổ phiếu GEE) phát hành để làm cổ phiếu bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi trái phiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư MHC (Công ty liên doanh, liên kết).

Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------|---|----------------------|----------------------|
| - Ông Phạm Bá Huy | Chủ tịch HĐQT | 1.597.338.000 | 1.727.698.000 |
| - Ông Nguyễn Đức Lợi | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm Tổng Giám đốc từ 01/06/2025) | 385.160.000 | 505.497.500 |
| - Bà Nguyễn Thị Thùy Linh | Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm từ 01/06/2025) | 491.667.500 | - |
| - Ông Đỗ Việt Thắng | Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm từ 24/04/2025) | 41.866.667 | - |
| - Ông Lê Việt Dũng | Thành viên HĐQT (miễn nhiệm 24/04/2025) | 54.133.333 | 96.000.000 |
| - Bà Nguyễn Tú Uyên | Trưởng Ban Kiểm soát | 108.000.000 | 108.000.000 |
| - Bà Nguyễn Thúy Nga | Thành viên Ban Kiểm soát | 24.000.000 | 24.000.000 |
| - Bà Trần Thị Nhiên | Thành viên Ban Kiểm soát | 24.000.000 | 24.000.000 |
| - Ông Nguyễn Huy Quảng | Kế toán trưởng | 1.006.710.000 | 958.361.600 |
| | | 3.732.875.500 | 3.443.557.100 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026


Chủ tịch Hội đồng Quản trị



[Signature]

Phạm Bá Huy

Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Quảng

Người lập biểu



Lê Thị Lan Hương