

**CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
MHC JOINT STOCK COMPANY**

Số/No.: 10 /2026/MHC

V/v: "Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 4 - 2025
và CV giải trình"

Re: "Consolidated Financial Statements of Q4-
2025 and Explanatory Note"

**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 30 tháng 01 năm 2026
Hanoi, January 30, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM
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 Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trung, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Address: 18th Floor, No. 52, Le Dai Hanh Street, Hai Ba Trung District, 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 Quý 4 năm 2025 và Công văn giải trình.



Disclosed Information: Financial Statements for Quarter 4 of 2025 – Consolidated and Explanation Letter.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: www.mhc.vn.

This information was disclosed on the company's website on January 30, 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 Quý 4-2025 – Hợp nhất;
Financial Statements for Q4-2025 – Consolidated;
- Công văn giải trình số 08/2026/MHC.
Explanation Letter No.08/2026/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.: 08 /2026/MHC
V/v: "Giải trình BCTC Quý 4/2025 – Hợp nhất"
Re: "Explanation of Q4/2025 Consolidated
Financial Statements"

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Hanoi, January 1st, 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 Quý 4/2025 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 Q4/2025 Consolidated Financial Statements as follows:

Kết quả kinh doanh Hợp nhất Quý 4/2025:

Q4/2025 Consolidated Business Results:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4/2025:	0 VND
<i>Revenue from sales of goods and provision of services in Q4/2025:</i>	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4/2024:	3.338.091.510 VND
<i>Revenue from sales of goods and provision of services in Q4/2024:</i>	
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2025:	37.196.082.866 VND
<i>Profit after tax in Q4/2025:</i>	
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2024:	15.124.426.712 VND
<i>Profit after tax in Q4/2024:</i>	

Giải trình kết quả kinh doanh Hợp nhất Quý 4/2025 của Công ty:

Explanation of the Company's Consolidated Business Results for Q4/2025:

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 4/2025 đã có cải thiện đáng kể, tăng so với cùng kỳ năm 2024 là 22 tỷ đồng tương đương 146%. Nguyên nhân chủ yếu của việc thay đổi trên là do Công ty thu được khoản lợi nhuận từ việc đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

Consolidated profit after tax in the fourth quarter of 2025 has improved significantly, increasing compared to the same period in 2024 by 22 billion VND,



equivalent to 146%. The main reason for the above change is because the Company earned profits from investing in joint venture companies.

Trân trọng cảm ơn / Sincerely.

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC
MHC JOINT STOCK COMPANY

Nơi nhận/Recipients:

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



KẾ TOÁN TRƯỞNG
Nguyễn Huy Quảng



CÔNG TY CỔ PHẦN MHC



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV – 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

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

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025 (HỢP NHẤT)

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
I	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		306,965,263,607	803,685,130,922
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		26,113,201,144	16,662,396,109
1. Tiền	111		26,113,201,144	16,662,396,109
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120		43,799,787,778	442,777,938,588
1. Chứng khoán kinh doanh	121		44,224,388,530	450,174,243,856
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(424,600,752)	(7,396,305,268)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	130		234,725,210,425	340,281,104,695
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		5,625,195,327	69,473,964,795
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17,517,841,988	17,564,304,118
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		91,500,000,000	221,300,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136		120,319,543,110	32,001,905,782
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(237,370,000)	(59,070,000)
IV. HÀNG TỒN KHO	140		0	0
1. Hàng tồn kho	141		0	0
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		2,327,064,260	3,963,691,530
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,523,205	173,571,435
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,042,879,678	2,650,533,696
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,282,661,377	1,139,586,399
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		461,818,171,769	138,462,005,286
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		33,731,584,158	3,327,674,234
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
3. Phải thu dài hạn khác	216		33,731,584,158	3,327,674,234
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		2,970,152,806	13,875,228,065
1. Tài sản cố định hữu hình	221		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)
2. Tài sản cố định vô hình	227		0	0
- Nguyên giá	228		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		0	0
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	230		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		0	0
IV. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN	240		360,000,000	360,000,000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		360,000,000	360,000,000
V. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		287,263,683,792	60,599,905,266
1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		277,263,683,792	599,905,266
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10,000,000,000	60,000,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		0	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
VI. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		0	0
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		768,783,435,376	942,147,136,208



NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		108,814,432,784	387,964,135,096
I. NỢ NGẮN HẠN	310		106,670,663,056	235,352,575,510
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4,140,200,786	5,324,615,321
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		0	52,745,792
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		52,523,295,472	2,444,882,552
4. Phải trả người lao động	314		902,493,037	2,354,145,145
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		171,378,202	7,930,917,552
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		0	0
7. Phải trả ngắn hạn khác	319		15,643,971,955	3,288,618,401
8. Vay ngắn hạn	320		31,614,500,000	212,012,943,111
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,674,823,604	1,943,707,636
II. NỢ DÀI HẠN	330		2,143,769,728	152,611,559,586
1. Phải trả dài hạn khác	337		0	108,400,028
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	149,479,315,068
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2,143,769,728	3,023,844,490
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		659,969,002,592	554,183,001,112
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410		659,969,002,592	554,183,001,112
1. 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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		28,614,580,000	28,614,580,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1,200,000)	(1,200,000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		8,712,225,710	9,344,183,063
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		180,870,984,510	77,823,398,992
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		77,823,398,992	66,054,827,883
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		103,047,585,518	11,768,571,109
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7,009,232,372	3,638,859,057
II. NGUỒN KINH PHÍ, QUỸ KHÁC	430		0	0
1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		768,783,435,376	942,147,136,208

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Thị Lan Hương

Nguyễn Huy Quảng



Phạm Bá Huy

11.01.2026

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

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

Mẫu số B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
(Dạng đầy đủ)
QUÝ IV NĂM 2025 (HỢP NHẤT)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		0	3,338,091,510	44,186,608,141	14,288,898,450
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV (10=01-02)	10		0	3,338,091,510	44,186,608,141	14,288,898,450
4. Giá vốn hàng bán	11		0	3,065,638,251	46,945,919,633	14,531,999,340
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV (20=10-11)	20		0	272,453,259	(2,759,311,492)	(243,100,890)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		11,891,035,068	29,340,847,127	329,534,521,485	58,599,227,583
7. Chi phí tài chính	22		7,461,784,732	7,714,753,571	142,690,882,372	28,004,180,866
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		242,941,112	6,261,132,053	22,381,185,945	20,207,809,716
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		35,327,714,915	0	34,727,809,649	0
9. Chi phí bán hàng	25		0	0	0	0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,889,717,457	4,940,780,177	13,997,317,124	15,910,748,794
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30= 20+ (21-22)+24-(25+26)}	30		36,867,247,794	16,957,766,638	204,814,820,146	14,441,197,033
12. Thu nhập khác	31		0	1,000,000	70,000,000	271,070,144
13. Chi phí khác	32		0	23,855,875	403,678	790,262,710
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		0	(22,855,875)	69,596,322	(519,192,566)
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		36,867,247,794	16,934,910,763	204,884,416,468	13,922,004,467
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(373,958,792)	2,166,899,297	33,638,294,160	2,166,899,297
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		45,123,720	(356,415,246)	(880,074,762)	(61,249,958)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		37,196,082,866	15,124,426,712	172,126,197,070	11,816,355,128
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		38,019,381,862	15,050,606,015	172,118,761,070	11,768,571,109
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(823,298,996)	73,820,697	7,436,000	47,784,019
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT



Lê Thị Lan Hương

Nguyễn Huy Quảng

Phạm Bá Huy

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

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

Mẫu số B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ IV NĂM 2025 (HỢP NHẤT)

DIỄN GIẢI	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		204,884,416,468	13,922,004,467
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
-Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02		580,533,864	1,525,148,710
-Các khoản dự phòng	03		(13,919,843,641)	(647,651,696)
-(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		109,644,450	16,705,737
-(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16,809,826,930)	(20,063,246,537)
-Chi phí Lãi vay	06		22,381,185,945	20,207,809,716
<i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		197,226,110,156	14,960,770,397
(Tăng) / giảm các khoản phải thu	09		(128,973,530,991)	(58,032,661,435)
(Tăng) / giảm hàng tồn kho	10		0	236,311,818
Tăng / (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		19,046,109,242	(4,549,531,499)
(Tăng) / giảm chi phí trả trước	12		85,476,254	12,287,439
(Tăng) / giảm chứng khoán kinh doanh	13		405,949,855,326	(230,887,043,221)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3,325,246,048)	(18,833,814,111)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2,216,191,307)	(792,640,866)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(72,977,786)	(129,100,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		487,719,604,846	(298,015,421,478)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(46,380,504,396)	(10,532,945,087)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		37,890,328,996	28,253,727,273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(278,600,000,000)	(555,559,871,873)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		174,500,000,000	592,315,402,892
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(249,920,000,000)	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10,135,984,749	20,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14,682,195,894	20,047,873,387
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		(337,691,994,757)	94,524,186,592
III. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		5,710,000,000	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		1,306,563,393,314	472,649,734,943
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1,452,850,198,368)	(260,636,791,832)

DIỄN GIẢI	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(140,576,805,054)</i>	<i>212,012,943,111</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>9,450,805,035</i>	<i>8,521,708,225</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	<i>60</i>		<i>16,662,396,109</i>	<i>8,140,687,884</i>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		0	0
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</i>	<i>70</i>		<i>26,113,201,144</i>	<i>16,662,396,109</i>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Thị Lan Hương

Nguyễn Huy Quảng



Phạm Bá Huy

CÔNG TY CỔ PHẦN MHC

Tầng 18, số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam .

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2025

I. Đơn vị báo cáo

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần MHC (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty quý 4 năm 2025 bao gồm Công ty và công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

2. Lĩnh vực kinh doanh, ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh, các hoạt động chính của Công ty là:

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

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên doanh, liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con có 13 nhân viên.

II. Cơ sở lập báo cáo tài chính

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2. Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp áp dụng

1. Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

2. Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4-2025, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4-2025 được lập theo phương pháp gián tiếp.

3. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn, phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu)

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là những cơ sở kinh doanh mà Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên kết và cơ sở

kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (gọi chung là các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẽ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá thực tế áp dụng cho các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua bán ngoại tệ giữa Công ty hoặc các công ty con và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty hoặc các công ty con nhận tiền từ khách hàng hoặc đối tác.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty hoặc các công ty con dự kiến thanh toán khoản phải trả đó.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính được xác định như sau:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tài sản (tiền mặt và phải thu): dùng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Công ty gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là nợ phải trả: dùng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao (có kỳ hạn dưới 3 tháng), có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

3. Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

6. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- dụng cụ văn phòng 3 năm
- phương tiện vận chuyển 5-10 năm

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao Bất động sản đầu tư tòa nhà cho thuê được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trên thời gian hữu dụng ước tính trong 30 năm.

8. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường. Giá gốc của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

9. Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

10. Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong phần vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

12. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

Thu nhập tài chính

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

13. Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh.

14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, nếu có. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty được xác định sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố.

15. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. 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
Các khoản tương đương tiền	-	-
	26,113,201,144	16,662,396,109

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Công ty TNHH Hàng Hải Wallem Việt Nam		599,905,266
+ Công ty cổ phần đầu tư MHC	277,263,683,792	
	277,263,683,792	599,905,266

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá gốc		Giá trị hợp lý		Giá gốc		Giá trị hợp lý	
	VND		VND		VND		VND	
Chứng khoán kinh doanh	44,224,388,530		50,847,033,000	(424,600,752)	450,174,243,856		498,700,799,750	(7,396,305,268)
+ Cổ phiếu của Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam	19,527,626,304		24,324,600,000	-	263,012,775,075		300,408,649,500	-
+ Cổ phiếu của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc NOVA	4,696,600,752		4,272,000,000	(424,600,752)				
+ Cổ phiếu của 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	-	187,161,468,781		198,292,150,250	(7,396,305,268)

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

	31/12/2025				01/01/2025					
	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết		Giá gốc VND	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết		Giá gốc VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác										
+ Công ty TNHH Vận tải Container Hải An		5%			10,000,000,000			5%		60,000,000,000
+ Quỹ đầu tư hạ tầng Red One					-			15.625%		50,000,000,000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	5,625,195,327	69,473,964,795
-C.ty cổ phần vận tải và xếp dỡ Hải An	-	1,088,640,024
-C.ty cổ phần Timescom Toàn Cầu	-	270,015,943
-C.ty CP Sản xuất và Thương mại PP	-	1,347,590,948
-C.ty TNHH thương mại và DVVT Hà Trung	-	502,531,480
-C.ty cổ phần chứng khoán VIX (*)	-	65,600,000,000
-C.ty cổ phần nhựa miền Trung	59,070,000	59,070,000
-C.ty cổ phần chứng khoán Mirae Asset Việt Nam (*)	5,566,125,327	
-Các khoản phải thu khách hàng khác	-	606,116,400
	5,625,195,327	69,473,964,795

(*) Thu tiền bán chứng khoán

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	17,517,841,988	17,564,304,118
- Công ty cổ phần Free Land	17,219,457,849	17,219,457,849
-Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	298,384,139	344,846,269
	17,517,841,988	17,564,304,118

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
-Phải thu về cho cá nhân vay ngắn hạn	91,500,000,000	221,300,000,000
	91,500,000,000	221,300,000,000

6. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
-Ký cược, ký quỹ	4,000,000	30,696,582,044
-Lãi tiền gửi, tiền cho vay	117,313,900	329,337,258
-Phải thu từ đặt cọc mua chứng khoán	92,000,000,000	
-Công ty cổ phần chứng khoán VIX	14,025,010,000	
-Công ty TNHH bất động sản Peaceful Land Đại Phúc	14,000,000,000	
-Phải thu khác	173,219,210	975,986,480
	120,319,543,110	32,001,905,782

7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ quá hạn		
-Các khoản nợ xấu và nợ khó đòi khác	237,370,000	59,070,000
	237,370,000	59,070,000

8. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
-Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	33,731,584,158	3,327,674,234
	33,731,584,158	3,327,674,234

9. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	30,063,909,774	275,590,591	468,547,562	30,808,047,927
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	(443,671,000)	-	-	(443,671,000)
- Giám khác đo hợp nhất	(25,537,477,410)	-	(303,920,000)	(25,841,397,410)
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 kỳ	2,082,259,850	33,721,500	78,513,513	2,194,494,863
- Thanh lý, nhượng bán	(443,671,000)	-	0	(443,671,000)
- Giám khác đo hợp nhất	(16,869,783,520)	-	(261,033,494)	(17,130,817,014)
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

10. Bất động sản đầu tư

	Năm 2025	Năm 2024
	Nhà cửa	Nhà cửa
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu	60,299,197,721	60,299,197,721
Mua trong năm	118,193,553,292	-
Thanh lý, nhượng bán	(41,000,000,000)	-
Số dư cuối	137,492,751,013	60,299,197,721
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu	60,299,197,721	60,299,197,721
Số dư cuối	137,492,751,013	60,299,197,721

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cung ứng và Dịch vụ Kỹ thuật Hàng Hải	988,817,357	988,817,357
ISS Machinery Services	381,463,785	367,673,541
Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí Cửu Long	405,150,000	405,150,000
CN Công ty CP xăng dầu chất đốt Hà Nội tại Hải Phòng	-	372,943,762
Công ty TNHH phát triển Bảo Linh	-	295,411,700
Các nhà cung cấp khác	2,364,769,644	2,894,618,961
	4,140,200,786	5,324,615,321

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	147,041,953	630,439,672	(670,824,223)	106,657,402
Thuế giá trị gia tăng	130,941,302	139,708,688	(270,649,990)	-
Thuế thu nhập DN	2,166,899,297	33,638,294,160	(23,388,555,387)	12,416,638,070
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	95,726,978,400	(55,726,978,400)	40,000,000,000
	2,444,882,552	130,135,420,920	(80,057,008,000)	52,523,295,472

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	2,650,533,696	447,207,658	(2,054,861,676)	1,042,879,678
Thuế thu nhập DN	477,106,047	378,903,290	(147,420,113)	708,589,224
Thuế thu nhập cá nhân	88,408,199	46,154,794	(134,562,993)	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	574,072,153	744,302	(744,302)	574,072,153
	3,790,120,095	873,010,044	(2,337,589,084)	2,325,541,055

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu phát hành	-	7,107,945,208
Các khoản trích trước khác	171,378,202	822,972,344
	<u>171,378,202</u>	<u>7,930,917,552</u>

14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP quản lý và kinh doanh Bất Động Sản Hà Nội	-	1,503,000,000
Cổ tức phải trả	1,102,828,650	1,102,828,650
Công ty TNHH bất động sản Peaceful Land Đại Phúc	14,000,000,000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	541,143,305	682,789,751
	<u>15,643,971,955</u>	<u>3,288,618,401</u>

15. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nhận ký cược, ký quỹ	-	108,400,028
	<u>-</u>	<u>108,400,028</u>

16. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	212,012,943,111	2,791,809,729,924	(2,972,208,173,035)	31,614,500,000
Vay dài hạn	149,479,315,068	785,342,466	(150,264,657,534)	-
	361,492,258,179	2,792,595,072,390	(3,122,472,830,569)	31,614,500,000

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

	Loại tiền	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Công ty CP Chứng Khoán VIX	VND	-	137,595,235,814
Công ty CP Chứng Khoán Mirae Asset (Việt Nam)	VND	-	74,417,707,297
Cá nhân cho vay	VND	31,614,500,000	
		31,614,500,000	212,012,943,111

Chi tiết các khoản vay dài hạn:

	Loại tiền	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Trái phiếu do công ty cổ phần đầu tư MHC phát hành ngày 01/07/2021	VND	-	149,479,315,068
		-	149,479,315,068

17. Vốn chủ sở hữu

	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
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
- Tăng / giảm do hợp nhất				(631,957,353)	(69,071,175,552)	(2,310,314,575)	(72,013,447,480)
- Chia lợi nhuận cho cổ đông không kiểm soát						(36,748,110)	(36,748,110)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ					172,118,761,070	7,436,000	172,126,197,070
31/12/2025	434,763,180,000	28,614,580,000	(1,200,000)	8,712,225,710	180,870,984,510	7,009,232,372	659,969,002,592

18. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	43,476,318	434,763,180,000	43,476,318	434,763,180,000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	120	1,200,000	120	1,200,000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	43,476,198	434,761,980,000	43,476,198	434,761,980,000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ vận tải, khác	6,296,279,145	13,471,162,550
Doanh thu bán hàng hóa		817,735,900
Doanh thu bán bất động sản	37,890,328,996	
	44,186,608,141	14,288,898,450

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ vận tải, khác	5,945,919,633	13,811,688,413
Giá vốn hàng bán	-	720,310,927
Giá vốn bất động sản	41,000,000,000	
	46,945,919,633	14,531,999,340

3. Doanh thu tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	42,153,670	696,101,536
Lãi từ các khoản đầu tư tài chính, chứng khoán, khác	322,904,065,815	51,076,591,848
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6,588,302,000	6,826,534,199
	329,534,521,485	58,599,227,583

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	22,381,185,945	20,207,809,716
Dự phòng giảm giá, mua bán chứng khoán kinh doanh, đầu tư, khác	119,700,038,088	7,207,080,686
Lỗ chênh lệch tỷ giá	109,644,450	16,705,737
Chi phí tài chính khác	500,013,889	572,584,727
	142,690,882,372	28,004,180,866

5. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	70,000,000	270,028,564
Thu nhập khác		1,041,580
	70,000,000	271,070,144

6. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản bị phạt	6,000	732,852
Chi ủng hộ ảnh hưởng bão số 3-Yagi		789,439,688
Chi phí khác	397,678	90,170
	403,678	790,262,710

7. Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	33,638,294,160	2,166,899,297
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(880,074,762)	(61,249,958)
	32,758,219,398	2,105,649,339

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	172,118,761,070	11,768,571,109
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (a)	172,118,761,070	11,768,571,109
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền		
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	43,476,198	43,476,198
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu đang lưu hành trong năm (b)	43,476,198	43,476,198
trong kỳ (b)	43,476,198	43,476,198
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (a : b)	3,959	271

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập:

Người duyệt:



Lê Thị Lan Hương
Kế toán tổng hợp



Nguyễn Huy Quảng
Kế toán trưởng



Phạm Bá Huy
Chủ tịch HĐQT



