

Số: *11*/2026/TTr-HĐQT

Tp. HCM, ngày *24* tháng *04* năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc - công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh
- ký kết hợp đồng xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QP

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Đầu tư QP Xanh

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán;
- Căn cứ 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; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh;



Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc - công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh - ký kết hợp đồng xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QP, nội dung chi tiết như sau:

Thông tin chi tiết về Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QP, Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc và Dự án Khu Nhà ở Quang Phúc 3

I. Giới thiệu về Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QP

1. Tên Công ty: : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QP
2. Mã số thuế công ty: : 3702853815
3. Địa chỉ công ty: : Nhà phố F1, Đường Huỳnh Phúc Kháng, Phường Bình Dương, TP.HCM, Việt Nam
4. Tình hình tài chính tại 31.12.2025 :
Vốn chủ sở hữu : 103.118.591.200 đồng
Tổng tài sản : 274.283.549.974
Doanh thu : 24.746.921.001
Lợi nhuận sau thuế : 988.953.754

II. Giới thiệu về Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc

1. Tên Công ty: : Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc
2. Mã số thuế công ty: : 3702847233
3. Địa chỉ công ty: : Nhà phố F1, Đường Huỳnh Phúc Kháng, Phường Bình Dương, TP.HCM, Việt Nam

2

4. Tình hình tài chính tại 31.12.2025 :
- | | |
|--------------------|------------------------|
| Vốn chủ sở hữu | : 269.428.245.230 đồng |
| Tổng tài sản | : 390.629.527.325 đồng |
| Doanh thu | : 0 đồng |
| Lợi nhuận sau thuế | : (365.971.510) đồng |
5. Hiện là công ty con của Công ty Cổ phần Đầu Tư QP Xanh, tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu Tư QP Xanh là 99,63%
6. Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc hiện là chủ sở hữu dự án Khu Nhà ở Quang Phúc 3

III. Giới thiệu về dự án Khu Nhà ở Quang Phúc 3

Diện tích đất:	: 137.821 m ²
Diện tích xây dựng	: 137.821 m ²
GFA	: 53.370 m ²
Tổng mức đầu tư dự án, trong đó	: 1.137.645.966.260 đồng
- Chi phí đất	: 256.394.910.120 đồng
- Chi phí xây dựng	: 881.251.056.140 đồng

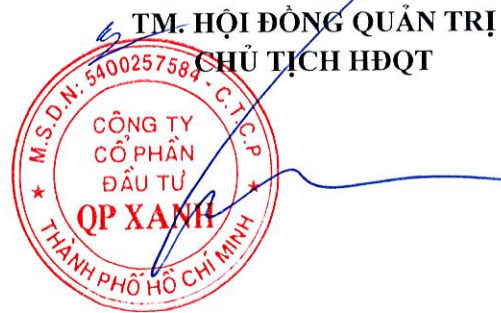
Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông:

Chấp thuận cho Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc - công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh - ký kết hợp đồng xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QP với thông tin cụ thể như sau:

- **Tổng Giá trị ký kết Hợp đồng:** Không vượt quá 881.251.056.140 đồng
- **Mục đích:** Thi công toàn bộ hạng mục công trình xây dựng tại dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3
- **Thời gian thực hiện:** 2026 - 2027

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!



Phạm Tự Trọng

TỜ TRÌNH

V/v: *Thông qua Chủ trương đầu tư M&A Dự án
và Kế hoạch vay vốn của Công ty*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán;
- Căn cứ 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; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh.

Để triển khai kế hoạch đầu tư mở rộng các dự án bất động sản phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn sắp tới và để bổ sung nguồn vốn kịp thời cho kế hoạch đầu tư này, Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thông qua chủ trương đầu tư M&A Dự án và kế hoạch vay vốn của Công ty như sau:

I. Chủ trương đầu tư M&A Dự án:

- Mục tiêu đầu tư: Mở rộng quỹ đất hiện có của Công ty để đảm bảo cho kế hoạch phát triển trong giai đoạn 2026 – 2030.
- Loại dự án: Dự án bất động sản nhà ở dân dụng.
- Loại hình sản phẩm dự kiến: Căn hộ chung cư.
- Địa điểm Dự án: Phường Thủ Dầu Một, Tp.HCM (Trước đây thuộc: Tp.Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương).
- Diện tích đất Dự án: Hơn 6.000 m².
- Giá trị đầu tư M&A Dự án: Tối đa **500 tỷ đồng**.
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn tự có của Công ty (bao gồm vốn chủ sở hữu hiện có và vốn tăng thêm từ các hoạt động phát hành), vốn vay và vốn huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.
- Thời gian thực hiện: Dự kiến từ Quý 2/2026 đến năm 2027.
- Ủy quyền cho HĐQT:



- Triển khai đầu tư M&A Dự án theo nội dung nêu trên sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Quyết định hình thức phù hợp để M&A Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hình thức như sau:
 - (1) Đầu tư thành lập mới/góp vốn/tăng vốn tại công ty mục tiêu để M&A Công ty sở hữu dự án;
 - (2) Đầu tư trực tiếp tại Công ty sở hữu dự án thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại Công ty sở hữu dự án, hoặc đầu tư góp vốn/tăng vốn tại Công ty sở hữu dự án;
 - (3) Các hình thức khác phù hợp theo quyết định của HĐQT.
- Quyết định giá trị đầu tư M&A Dự án, phương thức thanh toán, thời gian thanh toán, cơ cấu nguồn vốn thanh toán (vốn tự có, vốn vay, ...) và các nội dung có liên quan đến việc đầu tư M&A Dự án;
- Đàm phán, thỏa thuận thống nhất và ký kết Hợp đồng và/hoặc các Văn bản khác có liên quan với Bên Bán để thực hiện M&A Dự án;
- Quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai thực hiện M&A Dự án trên cơ sở quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty;
- Trong quá trình thực hiện nội dung nêu trên, ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc đầu tư M&A Dự án.



II. Kế hoạch vay vốn để đầu tư M&A Dự án:

1. Bên cho vay: Ngân hàng / Tổ chức tín dụng / Tổ chức kinh tế / Cá nhân đủ điều kiện cho vay theo quy định của pháp luật.
2. Hạn mức vay: Tối đa **400 tỷ đồng**.
3. Lãi suất vay: Theo thỏa thuận với Bên cho vay.
4. Thời hạn vay: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời hạn vay phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn và khả năng cân đối dòng tiền của Công ty tại thời điểm thực hiện.
5. Tài sản đảm bảo cho khoản vay:
 - Các tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty;
 - Các tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Bên thứ 3 gồm: các cổ đông lớn, các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty đồng ý cầm cố/thế chấp cho khoản vay của Công ty;
 - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án;
 - Cổ phần/phần vốn góp tại Công ty dự án; hoặc
 - Các tài sản khác theo quyết định của HĐQT và phù hợp với quy định pháp luật.
6. Mục đích sử dụng vốn vay:
 - Đầu tư M&A Dự án theo hình thức:
 - (1) Đầu tư thành lập mới/góp vốn/tăng vốn tại công ty mục tiêu để M&A Công ty sở hữu dự án;
 - (2) Đầu tư trực tiếp tại Công ty sở hữu dự án thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại Công ty sở hữu dự án, hoặc đầu tư góp vốn/tăng vốn tại Công ty sở hữu dự án;
 - (3) Các hình thức khác phù hợp theo quyết định của HĐQT.
 - Bổ sung nguồn vốn thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến Dự án (như:

thanh toán tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí phát triển dự án, chi phí tư vấn, chi phí pháp lý và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác phục vụ trực tiếp cho việc triển khai dự án, ...)

7. Ủy quyền cho HĐQT:

- Tìm kiếm và quyết định lựa chọn Bên cho vay phù hợp để thực hiện vay vốn đầu tư M&A Dự án;
- Quyết định chi tiết số tiền vay, lãi suất vay, thời hạn vay, tài sản đảm bảo cho từng khoản vay với từng Bên cho vay;
- Quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn vay, tiến độ giải ngân và các nội dung liên quan đến việc đầu tư M&A Dự án;
- Đàm phán, thỏa thuận với Bên cho vay về các điều kiện, điều khoản, cam kết, nghĩa vụ của Công ty với Bên cho vay;
- Ký kết, sửa đổi và bổ sung hợp đồng vay, hợp đồng bảo đảm, giấy nhận nợ và các văn bản/giấy tờ cần thiết có liên quan giữa Công ty và Bên cho vay để thực hiện thủ tục vay vốn;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết khác để triển khai vay vốn theo đúng quy định pháp luật.
- Trong quá trình thực hiện nội dung nêu trên, ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để vay vốn đầu tư M&A Dự án.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Tự Trọng

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Chủ trương ký kết Hợp đồng
Dịch vụ Tiếp thị Phân phối Độc Quyền và Phát triển dự án

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán;
- Căn cứ 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; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh.

Để triển khai kế hoạch đầu tư – kinh doanh – tài chính năm 2026 phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn sắp tới. Hội đồng Quản trị (“**HĐQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng Dịch vụ Tiếp thị phân phối Độc Quyền và Phát triển dự án cũng như kế hoạch nguồn vốn vay cho hoạt động này của Công ty với các nội dung như sau:

I. Thông tin dự án ký kết và giá trị hợp đồng ký kết

1. Tên dự án: Khu chung cư tại lô D17
2. Vị trí: Phường Bình Dương, Thành Phố Hồ Chí Minh
3. Thông tin quy hoạch
 - + Diện tích sàn xây dựng: 71.725,3 m²
 - + Tổng diện tích thương phẩm: 45.677 m²
 - + Tổng số sản phẩm: 737 căn hộ

4. Tình hình pháp lý dự án

+ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 18.03.2025 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương (Lô D17), phường Hoà Phú, Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP

+ Văn bản số 12/UBND-VP ngày 08.01.2026 về việc có ý kiến đối với nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Phú Thịnh City trong việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng Lô D17 Khu đô thị mới (Khu 1: 709,608 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương và ý kiến thẩm định của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ký ngày 04.06.2025 về việc chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Phú Thịnh City.

+ Hiện dự án đã nộp hồ sơ triển khai lập báo cáo nghiên cứu khả thi, dự kiến Quý 3/2026 sẽ có thông báo kết quả thẩm định. Trong năm 2026 có thể triển khai khởi công xây dựng.

5. Tên chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Phú Thịnh City
6. Tổng giá trị hợp đồng ký kết: **tối đa 2.500 tỷ đồng**
7. Nguồn vốn thực hiện: Vốn tự có của Công ty (*Nguồn vốn hiện có và tăng vốn*), vốn vay và vốn huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.
8. Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2026.
9. Ủy quyền cho HĐQT:
 - Triển khai thẩm định, ký kết hợp đồng “Dịch vụ Tiếp thị Phân phối Độc Quyền và Phát triển dự án” theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua;
 - Quyết định phương thức thanh toán, thời gian thanh toán, cơ cấu nguồn vốn thanh toán (*vốn tự có, vốn vay, ...*) và các nội dung có liên quan đến việc ký kết hợp đồng “Dịch vụ Tiếp thị Phân phối Độc Quyền và Phát triển dự án”;
 - Đàm phán, thỏa thuận thống nhất và ký kết Hợp đồng và/hoặc các Văn bản khác có liên quan với Chủ đầu tư Dự án;
 - Quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai thực hiện Dự án trên cơ sở quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và đảm bảo hiệu quả tài chính cho Công ty;
 - Trong quá trình thực hiện nội dung nêu trên, ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết để hoàn tất việc ký kết hợp đồng, triển khai kinh doanh cho dự án Khu chung cư tại lô D17.

II. Kế hoạch vay vốn để thực hiện ký kết hợp đồng “Dịch vụ Tiếp thị Phân phối Độc Quyền và Phát triển dự án”:

1. Bên cho vay: Ngân hàng / Tổ chức tín dụng / Tổ chức kinh tế / Cá nhân đủ điều kiện cho vay theo quy định của pháp luật.
2. **Hạn mức vay: Tối đa 800 tỷ đồng.**
3. Lãi suất vay: Theo thị trường và thỏa thuận với Bên cho vay.
4. Thời hạn vay: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời hạn vay phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn và khả năng cân đối dòng tiền của Công ty tại thời điểm thực hiện.
5. Tài sản đảm bảo tối đa cho khoản vay:
 - Các tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty hoặc bên thứ 3 có liên quan;
 - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án;



2

- Cổ phần/phần vốn góp tại Công ty dự án; hoặc
 - Các tài sản khác theo quyết định của HĐQT và phù hợp với quy định pháp luật.
6. Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán cho chủ đầu tư dự án Khu chung cư tại lô D17 theo giá trị hợp đồng “Dịch vụ Tiếp thị Phân phối Độc Quyền và Phát triển dự án” đã ký
7. Ủy quyền cho HĐQT:
- Tìm kiếm và quyết định lựa chọn Bên cho vay phù hợp để thực hiện vay vốn ;
 - Quyết định chi tiết số tiền vay, lãi suất vay, thời hạn vay, tài sản đảm bảo, hiệu quả tài chính cho khoản vay;
 - Quyết định chi tiết phương án sử dụng vốn vay, tiến độ giải ngân và các nội dung liên quan đến Dự án;
 - Đàm phán, thỏa thuận với Bên cho vay về các điều kiện, điều khoản, cam kết, nghĩa vụ của Công ty với Bên cho vay;
 - Ký kết, sửa đổi, bổ sung với Bên cho vay về hợp đồng vay, hợp đồng bảo đảm, giấy nhận nợ và các văn bản/giấy tờ cần thiết có liên quan giữa Công ty và Bên cho vay để thực hiện thủ tục vay vốn;
 - Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết khác để triển khai vay vốn theo đúng quy định pháp luật.
 - Trong quá trình thực hiện nội dung nêu trên, ĐHĐCĐ đồng ý cho HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các công việc thủ tục cần thiết để vay vốn.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Tự Trọng