



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025



# Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính gửi Quý Cổ đông và Quý đối tác,

Năm 2025 là một dấu mốc quan trọng trong hành trình phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh – một năm của chuyển đổi, củng cố và chuẩn bị cho những bước tiến mang tính bứt phá. Trong bối cảnh nhiều thách thức, với sự đồng hành và tin tưởng của Quý Cổ đông, đối tác cùng toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty đã chủ động hoàn thiện hệ thống quản trị, đồng thời triển khai hiệu quả phương án huy động vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Qua đó, Công ty đã tăng vốn thành công lên 333.350.290.000 đồng nhằm mục tiêu mua lại Dự án QP Green Park.

Đặc biệt, Lễ khởi công Dự án QP Green Park không chỉ là một sự kiện mang tính khởi đầu, mà là tuyên bố rõ ràng về năng lực thực thi và tầm nhìn phát triển của QP Xanh. Đây là nền tảng chiến lược, tạo đà để Công ty bước vào giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ và khẳng định vị thế trên thị trường.

Bước sang năm 2026, QP Xanh kiên định theo đuổi định hướng phát triển bền vững, đồng thời hành động với tinh thần quyết liệt và tập trung cao độ. Công ty sẽ ưu tiên tối đa nguồn lực nhằm đảm bảo tiến độ và chất lượng Dự án QP Green Park, xem đây là trọng tâm chiến lược trong giai đoạn hiện tại. Song song đó, QP Xanh chủ động mở rộng tầm nhìn, từng bước hiện thực hóa mục tiêu trở thành doanh nghiệp đa ngành, phát triển hệ sinh thái toàn diện trong các lĩnh vực: tài chính - bất động sản dân cư - bất động sản công nghiệp.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với nền tảng đã được xây dựng, cùng định hướng rõ ràng và tinh thần hành động mạnh mẽ, QP Xanh sẽ không chỉ đạt được các mục tiêu đã đề ra mà còn tạo ra những giá trị bền vững, gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý Cổ đông và các bên liên quan.

Trân trọng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**



**PHẠM TỰ TRỌNG**



# MỤC LỤC

## 01

### THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát  
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh  
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý  
Định hướng phát triển  
Các rủi ro

## 02

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh  
Tổ chức và nhân sự  
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án  
Tình hình tài chính  
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu  
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

## 03

### BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh  
Tình hình tài chính  
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý  
Kế hoạch phát triển trong tương lai  
Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán  
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

## 04

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty  
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty  
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

## 05

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị  
Ủy ban kiểm toán  
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ủy ban kiểm toán

## 06

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán  
Báo cáo tài chính được kiểm toán

# 01



## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

Định hướng phát triển

Các rủi ro

# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên doanh nghiệp	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
Tên doanh nghiệp quốc tế	QP GREEN INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên doanh nghiệp viết tắt	QP Xanh
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	5400257584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hoà Bình cấp lần đầu, ngày 13/07/2007, Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 18, ngày 18/09/2025
Vốn điều lệ	333.350.290.000 đồng
Địa chỉ	Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại	028 36 20 26 26
Website	<a href="http://www.qpxanh.com.vn">www.qpxanh.com.vn</a>
Mã cổ phiếu	<b>HKT</b>



# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

## • 2007

Tiền thân của QP Xanh là Công ty TNHH Sản Xuất Cơ Khí và Xây Dựng được thành lập, hoạt động trong lĩnh vực cơ khí, đặt nền móng ban đầu về năng lực sản xuất và vận hành doanh nghiệp.

## • 2009

Nhận diện tiềm năng trong lĩnh vực nông nghiệp, Công ty mở rộng sang đầu tư sản xuất và chế biến chè, xây dựng Nhà máy chế biến chè và nông sản công suất 2.000 tấn/năm, từng bước khai thác hiệu quả lợi thế vùng nguyên liệu và đa dạng hóa hoạt động kinh doanh.

## • 2011

Công ty thực hiện chuyển đổi loại hình hoạt động sang mô hình công ty cổ phần với tên giao dịch Công ty Cổ phần Chè Hiệp Khánh, vốn điều lệ 3,1 tỷ đồng.

Sự kiện này đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển, chính thức xác lập lĩnh vực kinh doanh chủ lực là chế biến, gia công và xuất khẩu chè, với sự đồng hành của O3 cổ đông sáng lập có nhiều kinh nghiệm trong ngành, tạo nền tảng vững chắc cho định hướng tăng trưởng chuyên sâu và bền vững.

## • 2012

Với hệ thống cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ, bao gồm các khâu từ thu mua nguyên liệu chè búp tươi, sơ chế, tinh chế đến đóng gói phục vụ xuất khẩu, cùng với O3 nông trường tại Lương Sơn và Ba Vì, Công ty đã từng bước hoàn thiện chuỗi giá trị sản xuất.

Trên nền tảng đó, Công ty chính thức trở thành thành viên của Hiệp hội Chè Việt Nam, qua đó mở rộng kết nối thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh và từng bước xây dựng mạng lưới khách hàng ổn định, phát triển bền vững.

## • 2013

Công ty vinh dự được Vinacert cấp chứng nhận ISO 22000:2005 cho toàn bộ quy trình sản xuất tại nhà máy chế biến.

Chứng nhận này khẳng định năng lực kiểm soát chất lượng, tuân thủ các tiêu chuẩn an toàn thực phẩm, đồng thời thể hiện cam kết nhất quán của Công ty trong việc xây dựng và phát triển thương hiệu Chè Hiệp Khánh theo định hướng chuyên nghiệp, uy tín và bền vững

## • 2016

Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 841/QĐ-SGDHN ngày 15/12/2016 với quy mô vốn điều lệ là 55.773.000.000 đồng. Sự kiện này đánh dấu bước phát triển mới, góp phần nâng cao uy tín, gia tăng khả năng huy động vốn và mở rộng cơ hội hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước.

## • 2019

Công ty tiếp tục mở rộng phạm vi hoạt động, bổ sung các ngành nghề liên quan đến nông sản, lâm sản, đồng thời hợp tác phát triển dịch vụ du lịch sinh thái với các đối tác địa phương. Đây là bước đi thể hiện định hướng đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, khai thác hiệu quả nguồn lực sẵn có và gia tăng giá trị bền vững trong dài hạn.

## • 2024

Định hình bước chuyển chiến lược sang mô hình doanh nghiệp đa ngành, hướng tới các lĩnh vực trọng tâm: tài chính đầu tư - bất động sản dân cư - bất động sản công nghiệp, tạo nền tảng cho tăng trưởng dài hạn và bền vững.

Trong năm, Công ty thực hiện tái cấu trúc toàn diện về nhận diện thương hiệu và địa điểm hoạt động. Theo đó, Công ty chính thức đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư EGO Việt Nam thành CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH, đồng thời chuyển trụ sở chính từ Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về Số 31, Đường Điện Biên Phủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sự thay đổi này đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc nâng tầm thương hiệu, mở rộng không gian phát triển và khẳng định định hướng chiến lược mới của Công ty trong giai đoạn tăng trưởng tiếp theo.

## • 2025

Tăng cường hoàn thiện hệ thống quản trị, kiên định theo định hướng “khát vọng xanh – phát triển bền vững”. Trong năm, QP Xanh đã triển khai thành công phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và thu được nguồn vốn 272.000.000.000 đồng.

Đặc biệt, ngày 01/10/2025, Công ty tổ chức Lễ khởi công Dự án QP Green Park tại Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án được xây dựng với tổng quy mô hơn 13 ha, bao gồm 568 đất nền - nhà phố và 58 căn nhà phố thương mại (shophouse) dự kiến sẽ mang lại doanh số bán hàng hơn 1.600 tỷ đồng.

Sự kiện trên đánh dấu bước khởi đầu quan trọng cho giai đoạn phát triển mới trong lĩnh vực Bất động sản, đồng thời khẳng định năng lực triển khai dự án, tầm nhìn dài hạn và quyết tâm hiện thực hóa chiến lược phát triển của Công ty.

# ĐỊA BÀN VÀ LĨNH VỰC NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



## Địa bàn kinh doanh

QP Xanh đưa ra chiến lược phát triển quỹ đất trên các địa bàn thuộc khu kinh tế trọng điểm như Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực lân cận. Ngoài ra công ty cũng tích cực tìm kiếm và mở rộng thị trường để phục vụ cho mục tiêu phát triển dài hạn tại các địa phương có tiềm năng và vị thế phát triển trên địa bàn Việt Nam.

**Trụ sở chính:** Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

## Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh thương mại nông sản, vật liệu xây dựng;

Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Đầu tư tài chính.

# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh hoạt động theo mô hình quản trị được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các phòng ban liên quan:

### ◀ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty, đặc biệt là những vấn đề quan trọng có ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các cổ đông phổ thông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông và thực hiện biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền.

### ◀ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty được Đại hội đồng cổ đông bầu ra với nhiệm kỳ là không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có nghĩa vụ giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Quyền và nghĩa vụ khác của Hội đồng quản trị được định rõ trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cũng như các quy chế nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

### ◀ Ủy ban Kiểm toán

Do Hội đồng quản trị thành lập để kiểm tra, đánh giá, giám sát tính đầy đủ, thích hợp và tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ. Nhiệm vụ, chức năng của Ủy ban kiểm toán được quy định trong Điều lệ, Quy chế nội bộ về Quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán.

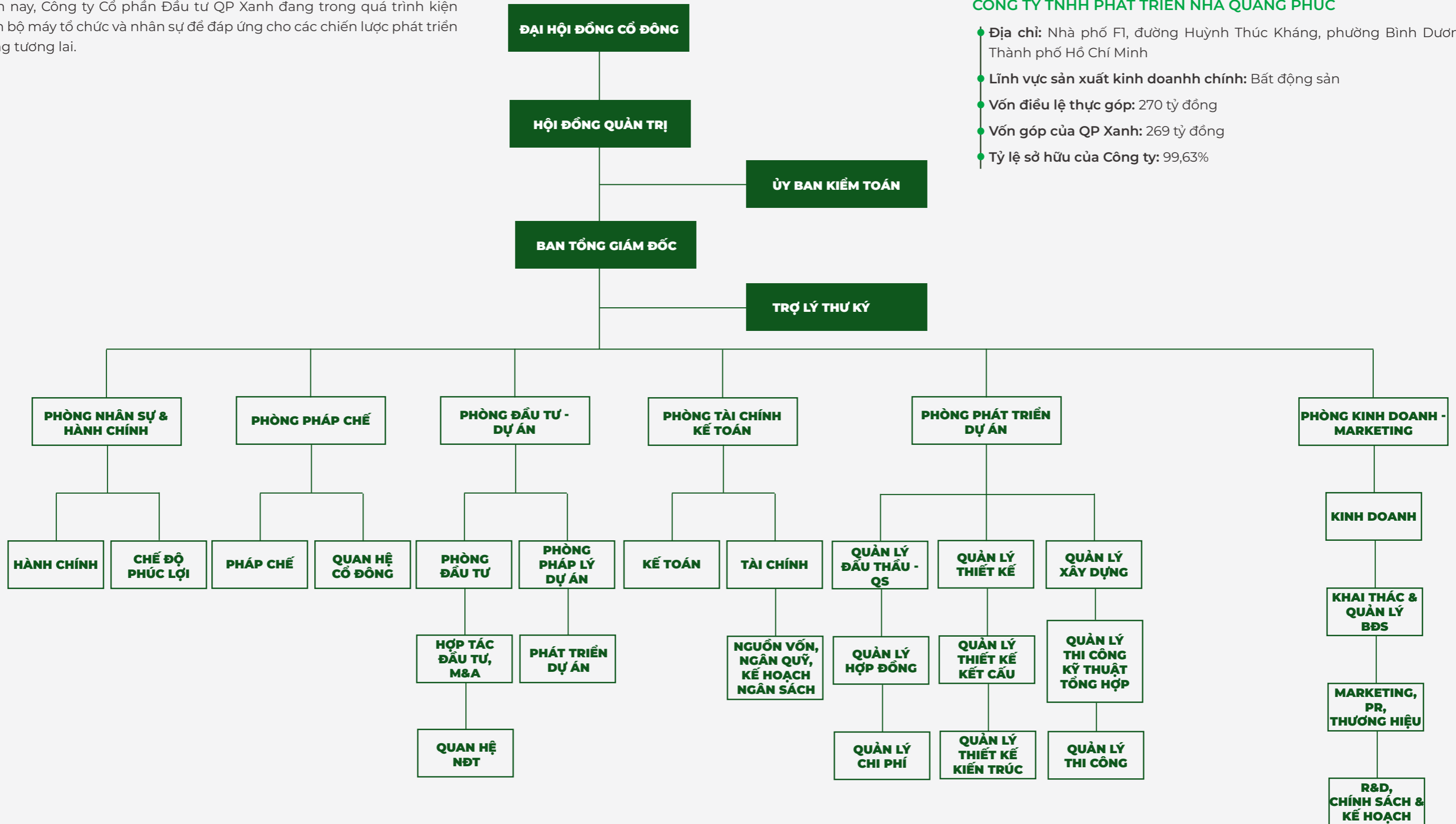
### ◀ Tổng Giám đốc

Theo quy định tại Điều lệ Công ty, Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, có trách nhiệm điều hành các hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công ty dựa trên các quyết định và nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông. Ngoài ra, Tổng Giám đốc cũng phải thực thi kế hoạch kinh doanh hằng năm được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, cũng như chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hằng năm và hằng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh.

# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh đang trong quá trình kiện toàn bộ máy tổ chức và nhân sự để đáp ứng cho các chiến lược phát triển trong tương lai.



## CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

### CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NHÀ QUANG PHÚC

- Địa chỉ: Nhà phố F1, đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Bất động sản
- Vốn điều lệ thực góp: 270 tỷ đồng
- Vốn góp của QP Xanh: 269 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 99,63%

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

### ◀ Về thị trường

Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh hướng tầm nhìn trở thành công ty đa ngành, phát triển hệ sinh thái đa lĩnh vực: tài chính đầu tư – bất động sản. QP Xanh cam kết tạo ra những giá trị bền vững cho cộng đồng và nâng cao chất lượng cuộc sống.

Với mục tiêu đó, QP Xanh tập trung vào các dịch vụ chiến lược bao gồm bất động sản xanh với tiêu chuẩn cao nhất, và các cơ hội đầu tư tài chính dài hạn. Công ty luôn cam kết cung cấp những giải pháp tối ưu, đồng hành cùng khách hàng và đối tác trong việc tạo ra giá trị lâu dài.

### ◀ Về quản trị Công ty

Nền tảng quản trị của QP Xanh được xây dựng dựa trên sự minh bạch trong vận hành, nhạy bén trong đầu tư. Thông qua mô hình quản trị hiện đại, Công ty đang trên đà thiết lập mạng lưới liên kết chiến lược sâu rộng với các định chế tài chính và đối tác uy tín cả trong nước lẫn quốc tế. Chính sự gắn kết này là đòn bẩy thúc đẩy mối quan hệ hợp tác bền vững, tạo dựng niềm tin tuyệt đối và giá trị gia tăng cho các nhà đầu tư cùng quý cổ đông.

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

QP Xanh không chỉ dừng lại ở việc kinh doanh đơn thuần mà còn theo đuổi sứ mệnh cung cấp các giải pháp bảo tồn môi trường, thiết lập những giá trị nhân văn bền vững cho cộng đồng và không ngừng nâng tầm chất lượng sống của cư dân. Với lộ trình phát triển bài bản, Công ty tập trung nguồn lực vào các phân khúc dịch vụ chiến lược, bao gồm:

- **Bất động sản:** Phát triển các dự án tối ưu hóa không gian sống hài hòa với thiên nhiên.
- **Đầu tư tài chính:** Khai thác các cơ hội đầu tư ngắn, trung và dài hạn, đảm bảo biên độ lợi nhuận an toàn và bền vững cho dòng vốn.

## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

Tại Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh, phát triển bền vững không chỉ là mục tiêu mà còn là kim chỉ nam xuyên suốt mọi chiến lược vận hành và đầu tư. Chúng tôi kiên định với triết lý kinh doanh gắn liền trách nhiệm, không dừng lại ở việc cung ứng các danh mục sản phẩm và dịch vụ tài chính - bất động sản chất lượng cao, mà còn chú trọng thiết lập sự liên kết chặt chẽ giữa lợi ích doanh nghiệp với sự thịnh vượng chung của xã hội và sự toàn vẹn của môi trường sinh thái.

Điểm khác biệt cốt lõi tạo nên vị thế của QP Xanh trên thị trường chính là khả năng duy trì sự cân bằng động giữa tăng trưởng kinh tế và bảo tồn thiên nhiên. Đây là nền tảng giúp chúng tôi xây dựng niềm tin vững chắc nơi cổ đông và đối tác. Các mục tiêu phát triển bền vững của QP Xanh bao gồm:

- **Giải pháp nâng tầm cuộc sống:** Cung cấp các hệ sinh thái sống và đầu tư không chỉ mang lại hiệu suất sinh lời tối ưu mà còn đóng góp trực tiếp vào việc tái tạo và gìn giữ tài nguyên thiên nhiên cho các thế hệ tương lai.
- **Trách nhiệm cộng đồng:** Đảm bảo mỗi bước đi của doanh nghiệp đều tạo ra tác động tích cực đến hệ sinh thái và kinh tế khu vực.



# CÁC RỦI RO

## RỦI RO KINH TẾ



Năm 2025, nền kinh tế toàn cầu đối mặt với nhiều biến động lớn từ các chính sách thuế quan diện rộng và sự leo thang của xung đột thương mại Mỹ - Trung. Những yếu tố này đã thúc đẩy quá trình dịch chuyển dòng chảy thương mại và tái cấu trúc chuỗi cung ứng với quy mô trên toàn thế giới. Tính đến cuối năm 2025, các tổ chức quốc tế như IMF, OECD và EU đều đưa ra dự báo tăng trưởng GDP thế giới ở mức từ 3,1% đến 3,2% - ghi nhận sự sụt giảm so với mức dự báo cho năm 2024. Mặc dù sự phát triển của lĩnh vực trí tuệ nhân tạo góp phần duy trì sự ổn định kinh tế, nhưng tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế toàn cầu vẫn cho thấy tín hiệu chậm lại do các rủi ro địa chính trị, áp lực nợ công và tác động từ các hàng rào bảo hộ thương mại.

Tại khu vực Châu Á, bức tranh kinh tế thể hiện sự phân hóa sâu sắc giữa các nền kinh tế phát triển và nhóm quốc gia mới nổi. Dù mức tăng trưởng dự kiến đạt 4,5% trong năm 2025, nhưng các chuyên gia cảnh báo về khả năng suy giảm vào năm 2026 do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ nhu cầu tiêu dùng toàn cầu yếu hơn và hệ quả của

các chính sách thuế quan khắc nghiệt. Mặc dù vậy, khu vực Đông Nam Á vẫn giữ được sức hút đối với dòng vốn đầu tư quốc tế. Đặc biệt, Việt Nam tiếp tục khẳng định vị thế là nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng dẫn đầu khu vực, trở thành điểm đến chiến lược cho các dòng vốn dịch chuyển từ các thị trường truyền thống, tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển của phân khúc bất động sản công nghiệp và dịch vụ tài chính phái sinh.

Mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề từ thiên tai lịch sử với thiệt hại ước tính gần 100.000 tỷ đồng, nền kinh tế Việt Nam năm 2025 vẫn ghi nhận những chỉ số phục hồi mạnh mẽ. Dưới sự điều hành quyết liệt của Chính phủ thông qua các chính sách tài khóa mở rộng và đẩy mạnh giải ngân đầu tư công vào hệ thống hạ tầng trọng điểm, tốc độ tăng trưởng GDP cả năm đạt con số ấn tượng 8,02%. Điểm sáng đáng chú ý nhất là mức GDP bình quân đầu người đã vượt tới ngưỡng 5.000 USD, chính thức đưa Việt Nam gia nhập nhóm các quốc gia có thu nhập trung bình cao. Chỉ số này không chỉ phản ánh sự gia tăng về

tiềm lực kinh tế quốc gia mà còn là động lực trực tiếp kích cầu thị trường bất động sản nhà ở và các loại hình tài sản đầu tư, khi nhu cầu về không gian sống chất lượng cao và tích lũy tài sản của người dân ngày càng gia tăng.

Bên cạnh sự tăng trưởng về nội lực, hoạt động ngoại thương của Việt Nam cũng xác lập kỷ lục mới với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt mức 920 tỷ USD, tăng trưởng 16,9% so với năm 2024 – tác động tích cực trong việc duy trì thặng dư cán cân thanh toán và ổn định tỷ giá, tạo môi trường vĩ mô thuận lợi cho các doanh nghiệp bất động sản tiếp cận nguồn vốn. Đặc biệt, trong bối cảnh lạm phát được kiểm soát hiệu quả, xu hướng lãi suất trong năm 2025 đã có những nhịp điều chỉnh, hỗ trợ đặc lực cho việc giảm chi phí vốn và kích hoạt lại các hoạt động giao dịch trên thị trường bất động sản và thị trường tài chính. Việc mặt bằng lãi suất duy trì ở mức ổn định đã tạo ra sự luân chuyển dòng tiền mạnh mẽ vào các kênh đầu tư dài hạn, giúp thị trường bất động sản bước vào một chu kỳ phát triển mới với những đà tăng trưởng mạnh mẽ hơn.

Trước những diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế và chính sách thuế quan quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh xác định việc theo dõi sát sao các chỉ số vĩ mô là nhiệm vụ trọng tâm. Công ty chủ động đánh giá các tác động từ biến động lãi suất và tỷ giá để điều chỉnh kế hoạch tài chính phù hợp với thực tế thị trường. Sự chủ động trong việc kiểm soát rủi ro tài chính và nhạy bén với các xu hướng lãi suất chính là chìa khóa để QP Xanh duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh xuyên suốt, bảo đảm mang lại giá trị gia tăng tối ưu cho Quý cổ đông và nhà đầu tư trong những năm tiếp theo.

## RỦI RO LÃI SUẤT

Trong hoạt động của đa số các doanh nghiệp hiện nay, đòn bẩy tài chính là một công cụ hỗ trợ giúp các doanh nghiệp đạt được nhiều mục tiêu kinh doanh hơn so với việc chỉ sử dụng nguồn vốn hiện hữu. Tuy nhiên, việc sử dụng nguồn vốn từ vay nợ có thể làm gia tăng chi phí tài chính và rủi ro mất thanh khoản đối với các doanh nghiệp. Trong năm 2025, thị trường tài chính Việt Nam ghi nhận sự ổn định tương đối về mặt bằng lãi suất nhờ chính sách tiền tệ linh hoạt của Ngân hàng Nhà nước. Cụ thể, lãi suất huy động và cho vay trong nước được duy trì ở mức hợp lý nhằm hỗ trợ phục hồi kinh tế sau các đợt thiên tai và biến động chuỗi cung ứng. Việc duy trì mặt bằng lãi suất thấp trong phần lớn năm 2025 đã tạo điều kiện thuận lợi cho QP Xanh trong việc tối ưu hóa chi phí vốn cho các dự án bất động sản xanh và các hoạt động xuất nhập khẩu. Tuy nhiên, rủi ro lãi suất bắt đầu xuất hiện vào giai đoạn cuối năm khi áp lực tỷ giá từ đồng USD mạnh lên, buộc các định chế tài chính phải có những đợt điều chỉnh nhẹ về lãi suất huy động để giữ chân dòng tiền.

Bước sang năm 2026, xu hướng lãi suất được dự báo sẽ có những diễn biến phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với các doanh nghiệp thâm dụng vốn như bất động sản và tài chính. Các cuộc chiến Mỹ - Iran gây áp lực lên giá dầu, hay chính sách tiền tệ thắt chặt của các ngân hàng trung ương lớn nhằm đối phó với hệ quả của thuế quan đều có thể dẫn đến một chu kỳ tăng lãi suất mới. Tại thị trường trong nước, dự báo lãi suất có thể chịu áp lực tăng từ 0,5% đến 1% do nhu cầu vốn cho đầu tư công tăng cao và mục tiêu kiểm soát lạm của Chính phủ. Sự thay đổi này sẽ tác động trực tiếp đến biên lợi nhuận của QP Xanh thông qua việc gia tăng chi phí lãi vay đối với các khoản tín dụng trung và dài hạn đang triển khai cho các dự án hạ tầng và bất động sản. Ngoài ra, xu hướng lãi suất tăng cũng có thể làm giảm sức mua trên thị trường bất động sản khi chi phí vay mua nhà của khách hàng cá nhân bị đẩy lên cao.

Do đó, rủi ro lãi suất là một trong những trọng tâm quản trị tài chính của QP Xanh trong năm tới. Điều này đòi hỏi Công ty phải có những kịch bản ứng phó chủ động nhằm bảo vệ dòng tiền và duy trì tính thanh khoản ổn định trong suốt chu kỳ biến động.

## RỦI RO PHÁP LUẬT

Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh hiện đang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần và đang được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Vì vậy, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh theo hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật trong các lĩnh vực kinh tế, tài chính như của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Bộ luật Lao động và các quy định pháp luật chuyên ngành mà QP Xanh đang có khách hàng và đối tác như Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, ... cũng như các nghị định, thông tư và một số văn bản hướng dẫn có liên quan.

Trong bối cảnh Việt Nam đang có tiềm năng phát triển lớn và tốc độ hội nhập kinh tế cao, các chính sách và quy định liên tục được cập nhật và điều chỉnh nhằm hỗ trợ Nhà nước trong các công tác quản lý cũng như thúc đẩy cho sự phát triển bền vững và hoạt động hiệu quả của thị trường. Tuy nhiên, mọi sự thay đổi trong quy định hay chính sách đều có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, điều này yêu cầu Ban Lãnh đạo Công ty cần theo dõi sát sao và cập nhật thường xuyên các thay đổi trong quy định và chính sách.

Bên cạnh đó, để giảm thiểu những rủi ro pháp lý tiềm ẩn, QP Xanh đã triển khai các giải pháp quản trị chặt chẽ. Theo đó, các hoạt động của Công ty luôn được giám sát chặt chẽ nhằm đảm bảo tính pháp lý trong toàn bộ quá trình vận hành, ngăn ngừa hiệu quả các rủi ro phát sinh, góp phần giữ gìn uy tín cũng như nâng cao hình ảnh doanh nghiệp.

## RỦI RO KHÁC

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh không chỉ đối mặt với những rủi ro chính liên quan đến thị trường và ngành công nghiệp, mà còn phải đối diện với những tác động không lường trước được như thiên tai, hỏa hoạn, cháy nổ, dịch bệnh, và nhiều yếu tố khác. Những rủi ro này có thể gây ra thiệt hại nặng nề về người, tài sản và hoạt động tổng thể của Công ty.

## RỦI RO CẠNH TRANH

QP Xanh đang đối mặt với áp lực cạnh tranh trực tiếp từ các tập đoàn đa ngành có tiềm lực mạnh và các doanh nghiệp bất động sản truyền thống đang nhanh chóng chuyển đổi sang mô hình đô thị xanh. Việc gia tăng nguồn cung các sản phẩm có tính tương đồng về ý tưởng sinh thái và tiết kiệm năng lượng tạo ra thách thức lớn trong việc duy trì thị phần và định giá sản phẩm. Áp lực cạnh tranh không chỉ hiện hữu ở quy mô quỹ đất hay vị trí dự án, mà còn hiện hữu trong các khía cạnh về hàm lượng công nghệ, tiến độ triển khai và khả năng tích hợp các giải pháp bảo vệ môi trường vào hệ sinh thái sống.

Bên cạnh đó, trong lĩnh vực đầu tư tài chính và kinh doanh vật liệu xây dựng, sự thâm nhập của các doanh nghiệp nước ngoài với lợi thế về vốn rẻ và chuỗi cung ứng toàn cầu cũng tạo ra áp lực không nhỏ lên biên lợi nhuận của Công ty. Đặc biệt, xu hướng xanh hóa tiêu chuẩn tiêu dùng cũng yêu cầu mức đầu tư tương đối lớn vào hệ thống kiểm định và chứng chỉ quốc tế.

Để giảm thiểu rủi ro trên, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh tập trung vào chiến lược khác biệt hóa sản phẩm dựa trên năng lực cốt lõi là phát triển hệ sinh thái xanh toàn diện. Công ty không chỉ đầu tư những dự án riêng lẻ mà còn hướng đến xây dựng các khu dân cư, khu đô thị có không gian sống xanh, bền vững, giúp nâng cao tính gắn kết của khách hàng.

Để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng từ những rủi ro không thể kiểm soát, QP Xanh thực hiện chặt chẽ các biện pháp phòng cháy, chữa cháy, cứu hộ và cứu nạn. Công ty thường xuyên kiểm tra và duy trì các thiết bị, hệ thống để đảm bảo rằng luôn hoạt động trong trường hợp khẩn cấp. Đồng thời, nhân viên được đào tạo về an toàn và biện pháp phòng ngừa để hạn chế rủi ro liên quan đến con người.

# 02



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

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

Tình hình tài chính

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

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

ĐVT: Triệu đồng

STT	Doanh thu	Năm 2024		Năm 2025		Tăng/ Giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Doanh thu bán hàng hóa	113.667	98,68%	41.514	100%	-63,48%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.521	1,32%	0	0%	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>115.188</b>	<b>100%</b>	<b>41.514</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

### Nhận xét

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh tập trung toàn bộ nguồn lực vào mảng kinh doanh bất động sản, trong khi các lĩnh vực hoạt động khác như đầu tư và quản lý danh mục tài chính, nhập khẩu hàng hóa của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và phát triển.

Doanh thu bán hàng của QP Xanh trong năm 2025 ghi nhận đạt 41.514 triệu đồng, tương đương 63,96% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc các quỹ đất hiện tại của Công ty đang được sử dụng để xây dựng dự án QP Green Park nên chưa tạo ra doanh thu tức thời trong thời điểm hiện tại.



## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2025/ TH 2024	TH 2025/ KH 2025
Doanh thu	115.188	41.514	330.000	36,04%	12,58%
Lợi nhuận trước thuế	547	6.843	7.200	1252,14%	95,05%
Lợi nhuận sau thuế	256	5.364	6.000	2098,84%	89,40%
Cổ tức (%)	-	-	-	-	-

### Nhận xét

Kết thúc năm 2025, mặc dù kết quả doanh thu trong năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh ghi nhận sự sụt giảm so với cùng kỳ năm trước, nhưng nhờ tác động tích cực từ mảng đầu tư tài chính và giá vốn hàng bán, lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty đều đạt mức tăng trưởng vượt trội.

Xét về doanh thu, kết quả đạt được của Công ty trong năm 2025 là 41.514 triệu đồng, đạt 12,58% kế hoạch cả năm. So với kết quả được ghi nhận vào cuối năm trước, tổng doanh thu năm nay giảm 36,04%. Do QP Xanh vẫn đang trong quá trình hoàn thiện cơ cấu và đội ngũ nhân sự, hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa đạt kết quả tức thời. Dự kiến trong năm 2026 sắp tới, Công ty sẽ tập trung nhiều hơn vào các mảng kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính để tạo ra nguồn thu ổn định, sẵn sàng cho các chiến lược tăng trưởng trong tương lai.

Nhận biết được tình hình này, Ban Lãnh đạo của QP Xanh đã nỗ lực trong việc tiết giảm một số các chi phí như chi phí bán hàng, chi phí tài chính và đẩy mạnh mảng đầu tư tài chính nhằm tối đa hóa dòng tiền mang lại cho Công ty. Nhờ đó, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế trong năm 2025 lần lượt đạt 5.364 triệu đồng và 6.843 triệu đồng, tương đương 2098,84% và 1252,14% so với cùng kỳ năm 2024.

Trong năm 2026, sau quá trình tái cơ cấu, tập thể Ban Lãnh đạo cùng toàn bộ công nhân viên sẽ nỗ lực hơn nữa trong việc duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh một cách ổn định và hiệu quả, đạt được các mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

► **5.364** Triệu đồng **1998,84%**  
**LỢI NHUẬN SAU THUẾ** so với năm 2024

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
3	Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	8.700	0,026%

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

- Miễn nhiệm Ông Ngô Minh Hải – Chức vụ: Tổng Giám đốc ngày 31/03/2025
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Tuấn – Chức vụ: Tổng Giám đốc ngày 31/03/2025
- Bổ nhiệm Ông Lê Dư Đăng Khoa – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc ngày 22/08/2025
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Minh Hải – Chức vụ: Kế toán trưởng ngày 20/06/2025

## LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

### Ông Nguyễn Mạnh Tuấn – Tổng Giám đốc

**Năm sinh:** 1994

**Nơi sinh:** Nghệ An

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân - Đại học Ngoại thương Hà Nội

**Quá trình công tác:**

2016 – nay  
03/2025 – nay

Tốt nghiệp Cử nhân - Đại học Ngoại thương Hà Nội  
Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

**Chức vụ hiện nay tại Công ty:** Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

**Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan:** Không có

## LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

### Ông Lê Dư Đăng Khoa – Phó Tổng Giám đốc

**Năm sinh:** 1976

**Nơi sinh:** Cần Thơ

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ

**Quá trình công tác:**

22/08/2025 - nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

**Chức vụ hiện nay tại Công ty:** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

**Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan:** Không có

### Ông Nguyễn Minh Hải – Kế toán trưởng

**Năm sinh:** 1989

**Nơi sinh:** Bạc Liêu

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân

**Quá trình công tác:**

20/06/2025 – nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

**Chức vụ hiện nay tại Công ty:** Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

- Sở hữu cá nhân: 8.700 cổ phần, chiếm 0,026% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

**Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các Công ty khác:** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan:**

- Phạm Thị Kim Liên: 4.900 cổ phần, chiếm 0,015% vốn điều lệ
- Trần Thị Bình: 16.500 cổ phần, chiếm 0,049% vốn điều lệ

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>
1	Trên đại học, Đại học	10	100%
2	Cao đẳng	0	0%
3	Trình độ trung cấp chuyên nghiệp	0	0%
<b>B</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>
1	Nam	5	50%
2	Nữ	5	50%
<b>C</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	0	0%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	6	60%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	4	40%

### Theo giới tính



## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

### Về đào tạo

- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh luôn nhận thức được rằng sự phát triển của mỗi nhân sự chính là sự phát triển chung của cả Công ty. Chính vì vậy, Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo và đặt vai trò của người lao động lên hàng đầu. Cụ thể, Ban Lãnh đạo của Công ty thường xuyên quan tâm đến các công tác đào tạo bên ngoài và công tác đào tạo nội bộ với các nội dung chuyên sâu về quy trình quản lý, điều hành, kiến thức chuyên môn, kỹ năng mềm ... nhằm mục tiêu nâng cao năng lực nghiệp vụ cho từng nhân sự. Cụ thể, các nhân sự tại QP Xanh cũng thường xuyên được tạo cơ hội tham gia các buổi hội thảo với những chuyên đề thiết thực liên quan đến các lĩnh vực tài chính, bất động sản, quản trị công ty,... Bên cạnh đó, các chương trình đào tạo nội bộ cũng được thiết kế và cập nhật để phù hợp với mục tiêu công việc của từng bộ phận và nhu cầu hiện tại của thị trường. Những nỗ lực trên không chỉ nhằm mục tiêu bồi dưỡng năng lực chuyên môn cho từng nhân sự mà còn góp phần tạo ra môi trường làm việc tích cực và cầu tiến.

Ngoài ra, nhằm tăng cường hiệu suất làm việc và chất lượng dự án, Công ty cũng thường xuyên cập nhật và xây dựng bộ quy trình làm việc cho từng bộ phận và tổ chức đào tạo cho các nhân viên theo từng cấp bậc. Việc các nhân viên tuân thủ theo một quy trình thống nhất giúp cho toàn bộ dự án của QP Xanh đều được kiểm soát chất lượng và hiệu quả hoạt động của QP Xanh cũng được tối đa hóa.

### Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

- ▶ Trong suốt quá trình hoạt động, QP Xanh luôn đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ cho người lao động. Cụ thể:

**Chính sách lương:** Người lao động nhận lương dựa trên nhiệm vụ được phân công và hiệu quả công việc

**Chính sách thưởng:** Các cơ chế được xây dựng và áp dụng một cách công bằng, minh bạch, nhằm tạo động lực, khuyến khích cá nhân và đơn vị phát huy hết khả năng, tối ưu hóa kết quả công việc cũng như tạo ra môi trường làm việc tích cực và mối quan hệ chặt chẽ giữa nhân viên và Công ty

#### Các chính sách khác, bao gồm:

- Trợ cấp ốm đau, tai nạn, thai sản, hiếu hỉ...
- Quan tâm đến việc đầu tư, nâng cấp, cải thiện các phương tiện, máy móc, thiết bị nhằm đảm bảo môi trường làm việc thuận lợi, an toàn cho người lao động
- Tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí, thường xuyên thăm hỏi, chăm lo đời sống cho người lao động
- Xây dựng chính sách chăm sóc y tế, nhằm hỗ trợ sức khỏe cho người lao động

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

### Về tuyển dụng

- ▶ Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh, chất lượng và trình độ của lực lượng lao động đóng vai trò quyết định đối với sự phát triển của doanh nghiệp. Vì thế, công tác tuyển dụng tại QP Xanh thường xuyên được điều chỉnh và cập nhật cho phù hợp với kế hoạch đề ra hàng năm và chiến lược phát triển trong từng giai đoạn của Công ty. Bên cạnh đó, các chính sách tuyển dụng cũng được cập nhật theo tình hình thực tế trên thị trường lao động, nhằm thu hút những ứng viên phù hợp, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn về đạo đức nghề nghiệp, trình độ chuyên môn và các yếu tố khác.

Nhằm hướng đến mục tiêu phát triển bền vững và tạo điều kiện cho sự phát triển của người lao động, QP Xanh đã xây dựng các phương thức đánh giá bài bản nhằm đánh giá năng lực của các ứng viên theo góc nhìn khách quan và đảm bảo quyền lợi cho các bên. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào công tác đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng nghiệp vụ cho các nhân sự mới để nhanh chóng hòa nhập với môi trường và văn hóa của Công ty.

### Về môi trường công việc

- ▶ Tại QP Xanh, người lao động luôn được làm việc trong môi trường chuyên nghiệp và thân thiện, được khuyến khích phát triển cá nhân và đóng góp ý kiến cho hoạt động chung của Công ty cũng như đề cao tinh thần sáng tạo, ý chí cầu tiến và sự chủ động của đội ngũ nhân viên. Nhờ đó, hiệu suất làm việc của từng nhân sự nói riêng và thành quả hoạt động của Công ty nói chung đều được thúc đẩy và tối đa hóa.

Bên cạnh đó, cơ sở vật chất và trang thiết bị hiện đại được QP Xanh cung cấp đầy đủ nhằm hỗ trợ kịp thời cho người lao động, góp phần gia tăng hiệu quả công việc.

Về các chính sách phúc lợi và an toàn lao động, Công ty đã thực hiện đầy đủ các chính sách theo quy định tại Bộ luật Lao động nhằm đảm bảo sự an toàn tuyệt đối cho nhân sự Công ty, cụ thể như sau: sử dụng đúng thiết bị bảo hộ, đào tạo, huấn luyện, hướng dẫn người lao động thực hiện các công việc an toàn, duy trì, sửa chữa và nâng cấp hạ tầng như hệ thống thoát nước, hệ thống điện,...



# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

#### DỰ ÁN QP GREEN PARK

- Tên nhà đầu tư:** Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh)
- Mục tiêu đầu tư:** Dự án bất động sản hiện đại tại TP. Hồ Chí Minh, mang lại lợi ích kép cho cả nhu cầu an cư và cơ hội đầu tư lâu dài.
- Quy mô dự án:** Tổng diện tích 13,7 ha, bao gồm:
  - 568 căn nhà liền kề
  - 58 căn shophouse
  - 1 ha công viên trung tâm, hồ cảnh quan và các không gian sinh hoạt ngoài trời
- Địa điểm thực hiện dự án:** TP. Hồ Chí Minh
- Tổng mức đầu tư dự án:** Dự kiến 872.876.207.281 đồng

### CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

#### CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NHÀ QUANG PHÚC

- Địa chỉ:** Nhà phố F1, đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính:** Bất động sản
- Vốn điều lệ thực góp:** 270 tỷ đồng
- Vốn góp của QP Xanh:** 269 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty:** 99,63%

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	%2025/2024
1	Tổng tài sản	270,84	390,63	44,23%
2	Doanh thu thuần	-	-	-
3	Giá vốn hàng bán	-	-	-
4	Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	0,05	0,22	326,06%
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-0,05	(0,21)	326,98%
7	Lợi nhuận khác	-	(0,15)	-
8	Lợi nhuận trước thuế	-0,05	(0,37)	631,38%
9	Lợi nhuận sau thuế	-0,05	(0,37)	631,38%

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	%2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	90.024	476.202	428,97%
2	Doanh thu thuần	115.188	41.514	-63,96%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	610	3.835	529,01%
4	Lợi nhuận khác	(63)	3.009	-4.865,81%
5	Lợi nhuận trước thuế	547	6.843	1.152,14%
6	Lợi nhuận sau thuế	256	5.364	1998,84%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

(Căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc)

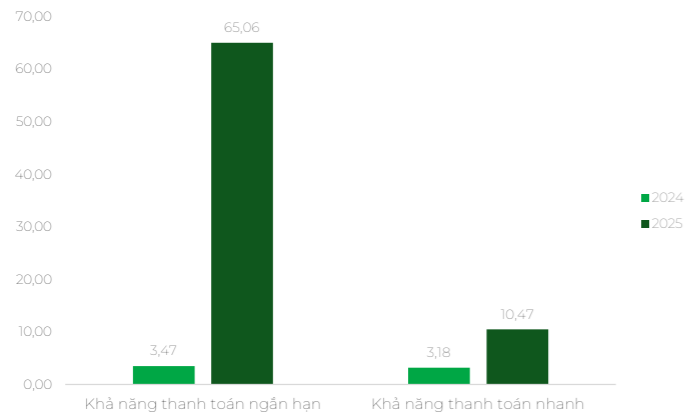
### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,47	65,06
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	3,18	10,47
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn			
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,21	0,27
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,27	0,36
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	12,70	0,21
(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)			
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	1,09	0,15
(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)			
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,22%	12,92%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,36%	2,55%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,24%	1,89%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,53%	9,24%

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

### Chi tiêu về khả năng thanh toán

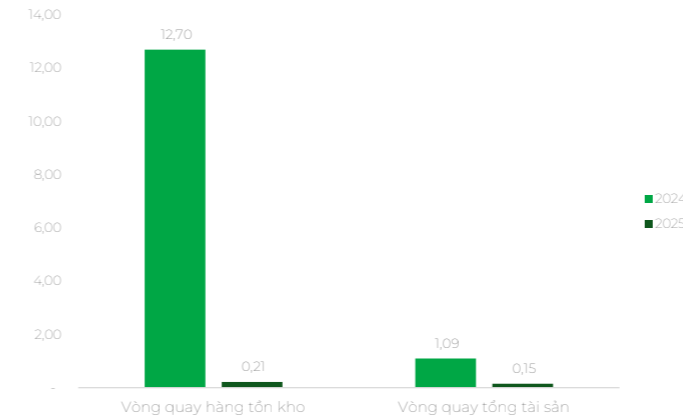


Trong năm 2025 vừa qua, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh đã hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ với tổng giá trị huy động là 272.000.000.000 đồng, khiến cho các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể.

Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của QP Xanh lần lượt đạt 65,06 và 10,47 đơn vị, tương đương với mức tăng 61,59 và 7,29 đơn vị so với cùng kỳ năm 2024. Sự tăng trưởng trong các chỉ tiêu này chủ yếu nhờ vào sự tăng lên trong khoản mục hàng tồn kho, tăng từ 5.595 triệu đồng lên 375.652 triệu đồng, tương đương với 67 lần.

Có thể thấy, mặc dù hoạt động kinh doanh của QP Xanh vẫn đang trong bước đầu của quá trình phát triển, nhưng khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty vẫn được duy trì ổn định và tích cực hơn so với cùng kỳ. Đây là kết quả của sự tin tưởng và đồng hành của các cổ đông trong các dự án đầu tư sắp tới của Công ty.

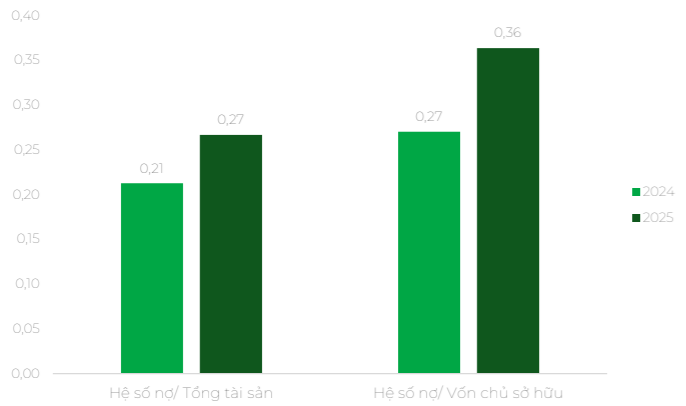
### Chi tiêu về năng lực hoạt động



Năm 2025 vừa đánh dấu bước chuyển mình của QP Xanh, vừa là thời gian để Công ty hoàn thiện các công tác liên quan đến quản trị công ty và đề ra các mục tiêu chủ trương nhằm chuẩn bị cho các dự án đầu tư và kinh doanh trong thời gian tới. Do đó, hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đang trong bước đầu vận hành và chưa đạt hiệu quả tối ưu, khiến cho các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của QP Xanh có phần sụt giảm so với năm 2024.

Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản của Công ty lần lượt đạt 0,21 và 0,15 vòng, tương đương giảm 12,59 và 0,94 vòng so với cùng kỳ. Trong năm 2026 và những năm tiếp theo, với những triển vọng tích cực từ dự án QP Green Park và các mảng kinh doanh khác cùng sự quyết tâm của tập thể Ban Lãnh đạo và người lao động, hiệu quả hoạt động của QP Xanh dự kiến sẽ đạt mức tối ưu hơn.

### Chi tiêu về cơ cấu vốn

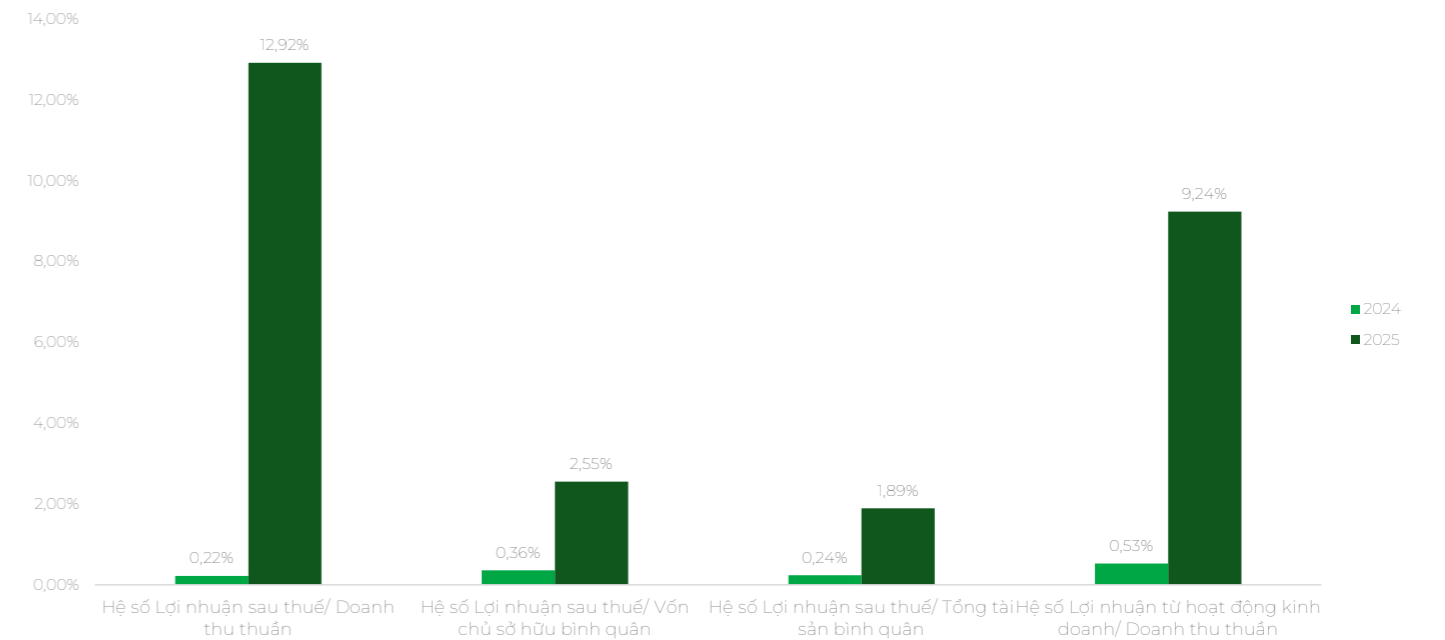


Đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ vừa qua trong năm 2025 phần nào thay đổi cơ cấu nguồn vốn của QP Xanh, nhưng nhìn chung, các hoạt động của Công ty vẫn được vận hành chủ yếu nhờ vào nguồn vốn tự có. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản và hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu của Công ty lần lượt đạt 0,27 và 0,36 đơn vị trong năm 2025, tăng lần lượt 0,06 và 0,09 đơn vị so với cùng kỳ.

Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự chênh lệch trong tốc độ tăng lên của vốn chủ sở hữu và nợ phải trả. Để tài trợ cho các dự án phát triển sắp tới, QP Xanh đã tập trung vào công tác huy động vốn, thông qua

việc chào bán cổ phiếu và vay tổ chức tài chính. Nhờ đó, nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tăng từ 70.883 triệu đồng lên 349.244 triệu đồng, tăng gần 4 lần so với cùng kỳ, dẫn đến sự tăng lên trong các chỉ tiêu về cơ cấu vốn.

### Chi tiêu về khả năng sinh lời



Trong năm 2025, nhờ sự hiệu quả trong công tác quản lý chi phí cũng như đóng góp tích cực từ các khoản đầu tư tài chính, lợi nhuận sau thuế của Công ty đã đạt mức tăng trưởng vượt trội, từ 256 triệu đồng lên 5.364 triệu đồng, tăng gần 20 lần so với cùng kỳ. Nhờ đó, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của QP Xanh cũng ghi nhận nhiều kết quả khả quan. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần, ROE và ROA lần lượt đạt 12,92%, và 1,89%.

Trong khi đó, hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần cũng có mức tăng trưởng đáng kể, từ 0,53% lên 9,34% trong năm 2025, nguyên nhân chính đến từ sự giảm xuống của giá vốn hàng bán và sự tăng lên của doanh thu tài chính.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## CỔ PHẦN

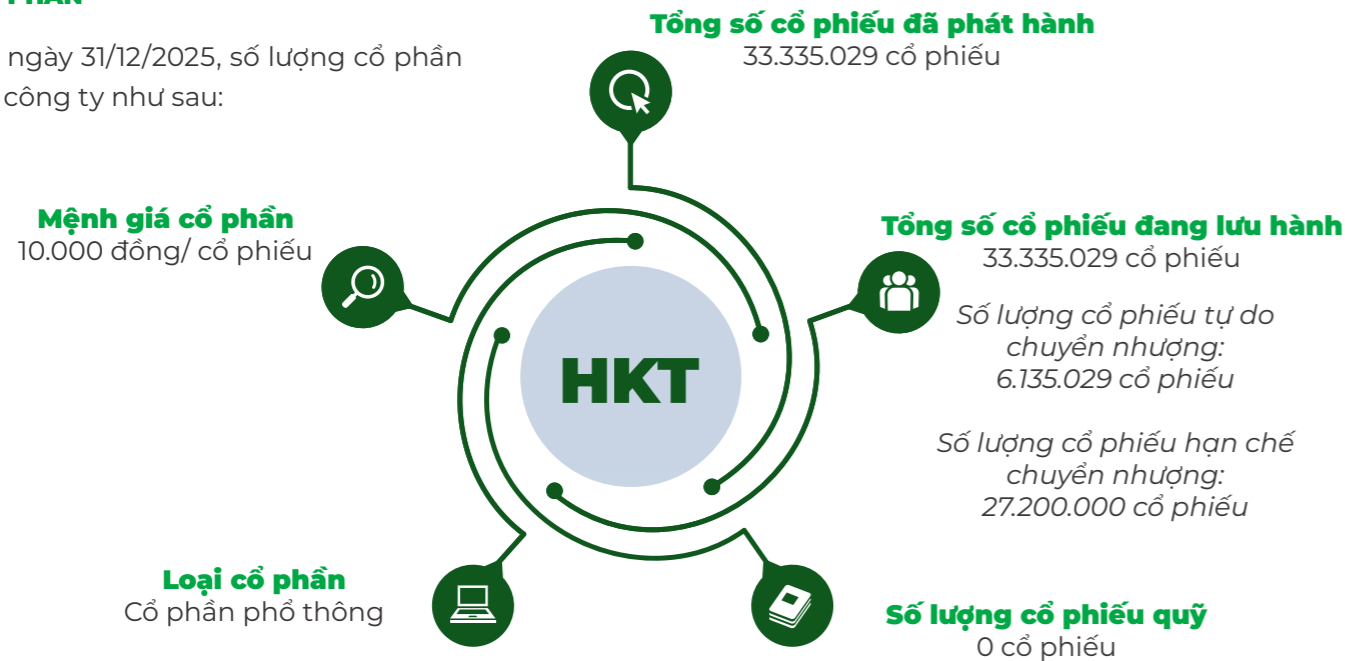
Mã cổ phiếu: HKT

Năm tài chính kết thúc ngày: 31/12

Kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt

## CỔ PHẦN

Tại ngày 31/12/2025, số lượng cổ phần tại công ty như sau:



Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%

**Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Hoàn thành tăng vốn điều lệ do phát hành 27.200.000 cổ phiếu theo hình thức Chào bán cổ phiếu riêng lẻ, theo Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 56/2025/BC\_HKT ngày 08/09/2025.

## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

(Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 05/03/2026)

STT	Tên	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	Bà Vi Thị Dung	20.100.000	201.000.000.000	60,297%
2	Bà Dương Thị Chín	7.000.000	70.000.000.000	20,999%
	Tổng cộng	27.100.000	271.000.000.000	81,296%

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 05/03/2026)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)	27.100.000	81,296	02	0	02
	- Trong nước	27.100.000	81,296	02	0	02
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
7	Cổ đông khác	6.235.029	18,704	277	04	273
	- Trong nước	6.221.439	18,663	271	02	269
	- Nước ngoài	13.590	0,041	06	02	04
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.335.029</b>	<b>100</b>	<b>279</b>	<b>04</b>	<b>273</b>
	Trong đó:					
	- Trong nước	33.321.439	99,959	273	02	269
	- Nước ngoài	13.590	0,041	06	02	04

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không có

**Các chứng khoán khác:** Không có

# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

## Tác động lên môi trường

- ▶ QP Xanh cam kết tuân thủ nghiêm túc các chủ trương và quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động đầu tư và vận hành dự án. Công ty không chỉ tập trung nâng cao chất lượng sản phẩm mà còn chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp xanh, tạo điều kiện để đội ngũ nhân sự nâng cao ý thức trách nhiệm và thực hành các biện pháp tiết kiệm tài nguyên. Việc tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực đầu vào là ưu tiên hàng đầu nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực lên hệ sinh thái, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường sống tại các địa phương nơi Công ty đang hoạt động và triển khai dự án.

## Quản lý nguồn nguyên vật liệu

- ▶ Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, QP Xanh xác định tính minh bạch pháp lý và chất lượng công trình là những yếu tố then chốt hàng đầu. Theo đó, mọi danh mục đầu tư và quỹ đất của Công ty đều trải qua quy trình thẩm định nghiêm ngặt, đảm bảo sự an toàn tối đa cho dòng vốn của cổ đông và quyền lợi của khách hàng. Hiện nay, QP Xanh đang duy trì hợp tác với các đối tác tư vấn và nhà thầu uy tín, nhằm duy trì sự ổn định về giá trị tài sản bền vững, đồng thời cung ứng ra thị trường những sản phẩm bất động sản chất lượng.

Hiện nay, Ban Lãnh đạo QP Xanh đang tập trung tối ưu hóa quy trình kiểm soát chất lượng từ khâu quy hoạch, thiết kế đến quản lý vận hành hậu dự án. Công tác này đảm bảo sự đồng nhất về chất lượng và tiến độ trên toàn bộ hệ sinh thái dự án của Công ty, giúp bảo toàn giá trị tài sản và gia tăng lợi ích bền vững cho các nhà đầu tư.



## Tiêu thụ nước

- ▶ Trong hoạt động đầu tư và vận hành, Công ty chú trọng thiết lập các tiêu chuẩn sử dụng nước tiết kiệm và hiệu quả tại các tòa nhà, dự án bất động sản và hệ thống văn phòng điều hành.

Nhằm mục tiêu kiểm soát lượng nước tiêu thụ, Công ty đã đề ra các quy định liên quan đến việc sử dụng nước và xử lý nước thải, giúp hạn chế tình trạng lãng phí nguồn nước trong quá trình hoạt động. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng nâng cao ý thức cho người lao động thông qua việc nhắc nhở sử dụng nước tiết kiệm cũng như giám sát quy trình xử lý nước thải theo đúng quy định.

## Tiêu thụ năng lượng

- ▶ Trong quá trình hoạt động, nhằm mục tiêu bảo vệ môi trường và tiết kiệm chi phí vận hành, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh luôn chú trọng trong việc sử dụng năng lượng hiệu quả và hợp lý thông qua các biện pháp thiết thực và phù hợp với điều kiện hoạt động của Công ty.

Hiện nay, Công ty đang ưu tiên đầu tư cơ sở vật chất hiện đại nhằm gia tăng hiệu suất và tiết kiệm năng lượng trong quá trình làm việc. Ngoài ra, Công ty còn thường xuyên tổ chức các buổi tuyên truyền nhằm nâng cao nhận thức cho người lao động về tầm quan trọng của môi trường cũng như khuyến khích thực hiện các biện pháp thiết thực như: tắt thiết bị điện khi không sử dụng, ưu tiên sử dụng phương tiện công cộng...

Các biện pháp này không chỉ giúp QP Xanh giảm chi phí vận hành, gia tăng lợi nhuận mà còn thể hiện trách nhiệm của Công ty trong việc tiết kiệm năng lượng, góp phần bảo vệ môi trường và chống biến đổi khí hậu, khẳng định trách nhiệm xã hội của Công ty đối với sự phát triển chung của xã hội.

# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

## Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

- ▶ QP Xanh cam kết thực hiện nghiêm túc các văn bản pháp quy và quy định hành nghề do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành, coi đây là nền tảng cốt lõi để đảm bảo mọi hoạt động của Công ty luôn vận hành minh bạch và đúng pháp luật. Việc tuân thủ chặt chẽ các quy định về công bố thông tin và quản trị công ty không chỉ giúp QP Xanh bảo vệ quyền lợi tối ưu cho cổ đông mà còn góp phần nâng cao tính chuyên nghiệp, hiệu quả cho thị trường chứng khoán Việt Nam. Trong giai đoạn tới, Công ty sẽ tiếp tục tìm hiểu về các quy định liên quan đến thị trường vốn xanh, nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được vận hành theo đúng pháp luật, góp phần tạo nên sự minh bạch, hiệu quả cho thị trường chứng khoán Việt Nam.

## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- ▶ Bên cạnh việc tối đa hoá lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, Công ty còn chú trọng đến việc tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

QP Xanh đặc biệt chú trọng đến việc tuân thủ các chuẩn mực bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động đầu tư và phát triển dự án. Ý thức rõ những tác động tiềm ẩn từ việc tiêu thụ năng lượng và phát thải trong quá trình xây dựng và vận hành bất động sản, Công ty đã triển khai đồng bộ các giải pháp thiết thực như thường xuyên cập nhật và giám sát nghiêm ngặt việc thực thi các quy định pháp luật về môi trường, bao gồm quản lý chất thải, tiết kiệm năng lượng và sử dụng nguồn nước hiệu quả, đảm bảo mọi hoạt động của doanh nghiệp đều đáp ứng các tiêu chuẩn xanh hiện hành.

Đồng thời, QP Xanh áp dụng hệ thống quy định nội bộ chặt chẽ về phân loại rác thải tại nguồn và kiểm soát mức độ tiêu thụ năng lượng thông qua các thiết bị công nghệ thông minh. Không gian làm việc và cảnh quan dự án luôn được duy trì, chăm sóc định kỳ theo tiêu chuẩn xanh, nhằm kiến tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, hài hòa với thiên nhiên. Đối với QP Xanh, bảo vệ môi trường là trách nhiệm chung của tập thể. Do đó, Công ty luôn nỗ lực lan tỏa ý thức sống xanh đến từng cán bộ nhân viên, coi đây là tiền đề để xây dựng một cộng đồng bền vững, tạo ra những giá trị nhân văn lâu dài cho xã hội và các thế hệ tương lai.

## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- ▶ Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng: Không có.

## Chính sách liên quan đến người lao động

- ▶ QP Xanh nhận thức rằng người lao động là động lực quan trọng nhất hướng tới sự phát triển bền vững của công ty. Vì vậy, Công ty luôn tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp, giúp cán bộ công nhân viên an tâm và tin tưởng vào công ty. Bên cạnh đó, chính sách thu nhập tại Công ty được xây dựng theo hướng linh hoạt, đảm bảo tăng trưởng tương ứng với hiệu quả kinh doanh và đóng góp thực tế của nhân viên. Bên cạnh mức lương cơ bản, QP Xanh duy trì hệ thống phúc lợi đa dạng và chế độ quà tặng thiết thực trong các sự kiện cá nhân như sinh nhật, ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 hay ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10.

Ngoài ra, Công ty thực hiện tốt các chế độ chính sách đối với người lao động, đặc biệt là chăm lo sức khỏe của người lao động thông qua việc khám chữa bệnh định kỳ hàng năm cũng như tạo điều kiện thuận lợi nhất cho nhân viên thông qua các chế độ đãi ngộ và đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Công ty duy trì chính sách thưởng đột xuất và thưởng hàng kỳ cho cá nhân và tập thể, dựa trên những thành tích nổi bật như hoàn thành xuất sắc công việc, năng suất lao động cao, thực hành tiết kiệm và các sáng kiến cải tiến kỹ thuật, chất lượng, cũng như phương pháp tổ chức vận hành.

Ngoài các chính sách theo quy định của pháp luật, Công ty còn áp dụng những chính sách đặc biệt đối với người lao động, như: trợ cấp ốm đau, tai nạn, nghỉ hưu sản, hiếu hỉ, và các khoản trợ cấp khác khi có sự kiện đặc biệt. Công ty cũng đặc biệt chú trọng đến việc đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, cải thiện phương tiện, các thiết bị an toàn, và môi trường làm việc nhằm đảm bảo sức khỏe và sự thoải mái cho người lao động.

# 03



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

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

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

Năm 2025 được đánh giá là giai đoạn phục hồi rõ nét của thị trường bất động sản Việt Nam sau chu kỳ trầm lắng kéo dài. Theo dữ liệu từ Hiệp hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), nguồn cung mới trong năm nay ước tính tăng khoảng 50% so với năm 2024, đạt mốc gần tương đương thời điểm đỉnh cao năm 2018 nhờ hàng loạt dự án được tháo gỡ pháp lý tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, tạo ra cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trong thời gian sắp tới.

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Khoản mục	ĐVT	TH 2025	TH 2025/ KH 2025	TH 2025/ TH 2024
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	41,51	12,58%	36,04%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	6,84	95,05%	1252,14%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	5,36	89,40%	2098,84%
Cổ tức	%	-	-	-

### Nhận xét

- ▶ Doanh thu thuần đạt 41,51 tỷ đồng, tương đương 12,58% so với kế hoạch năm 2025 và giảm 63,94% so cùng kỳ.
- ▶ Lợi nhuận trước thuế đạt 6,84 tỷ đồng, tương đương 95,05% so với kế hoạch năm 2025 và tăng 1152,14% so cùng kỳ.
- ▶ Lợi nhuận sau thuế đạt 5,36 tỷ đồng, tương đương 89,40% so với kế hoạch năm 2025 và tăng 1998,84% so cùng kỳ.
- ▶ Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh, Công ty không có kế hoạch chia cổ tức trong năm 2025.

## GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025, đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh luôn nỗ lực để đem lại giá trị tối đa không chỉ cho nhà đầu tư mà còn cho toàn thể người lao động của Công ty cũng như đối với cộng đồng và xã hội.

Ban Lãnh đạo của Công ty thường xuyên cập nhật và điều chỉnh quy trình, chính sách kinh doanh để phù hợp với bối cảnh hiện tại của thị trường và Công ty, góp phần tối ưu hoá chi phí. Đội ngũ lao động của Công ty được tạo điều kiện để nâng cao trình độ chuyên môn, được làm việc trong môi trường năng động, công bằng và sáng tạo.

Công ty cũng mạnh dạn điều động, bổ nhiệm một loạt các nhân sự quản lý trẻ, năng động để đáp ứng nhanh và kịp thời tốc độ phát triển của Công ty.

Các dự án của Công ty được nghiên cứu và phát triển để đạt chất lượng đầu ra tốt nhất, vừa bảo toàn vốn cho nhà đầu tư, vừa khẳng định vị thế của QP Xanh trên thị trường bất động sản.

Ngoài ra, Công ty cũng luôn hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, nghĩa vụ với người lao động và xã hội, cũng như nêu cao tinh thần trách nhiệm đối với cộng đồng.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

### Sứ mệnh

- ▶ QP Xanh đồng hành cùng khách hàng, cổ đông và người lao động nhằm nâng cao giá trị sống, đầu tư phát triển vào các khu đô thị mới, kiến tạo hệ sinh thái đồng bộ mang lại giá trị cao nhất cho khách hàng, đối tác, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo, tận tâm, minh bạch và hiện đại.

### Tầm nhìn

- ▶ Trở thành doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực: tài chính đầu tư, bất động sản, xuất nhập khẩu, kinh doanh vật liệu xây dựng, góp phần xây dựng một tương lai bền vững cho cộng đồng.

## Mục tiêu chủ yếu trong năm 2026

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Lĩnh vực hoạt động	TH 2025	KH 2026	KH 2026/ TH 2025
1	Doanh thu	41,51	116	279,42%
2	Lợi nhuận trước thuế	6,84	39	569,90%
3	Lợi nhuận sau thuế	5,36	31	577,95%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	384 đồng/cổ phiếu	931 đồng/cổ phiếu	242,45%

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

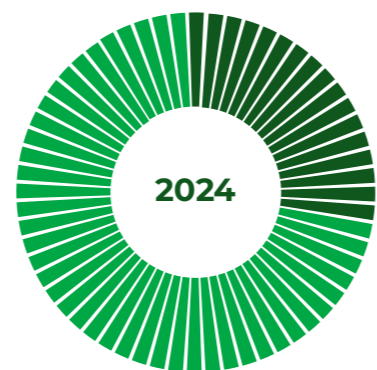
Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Tài sản ngắn hạn	66.430	447.717	673,97%	73,79%	94,02%
Tài sản dài hạn	23.594	28.485	120,73%	26,21%	5,98%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>90.024</b>	<b>476.202</b>	<b>528,97%</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>

### Nhận xét

Tính tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty Cổ phần QP Xanh ghi nhận sự thay đổi đáng kể cả về giá trị lẫn cơ cấu. Về giá trị, tổng tài sản của Công ty đạt 476.202 triệu đồng, tương đương 528,97% so với cùng kỳ năm 2024. Trong khi đó, cơ cấu tổng tài sản của Công ty có dịch chuyển đáng kể sang tài sản ngắn hạn.

Nguyên nhân chính của các sự thay đổi này đến từ hoạt động chào bán cổ phiếu riêng lẻ và mua lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc, dẫn đến các bất động sản tồn kho sau hợp nhất của Công ty tăng trưởng vượt trội, từ 5.595 triệu đồng lên 375.652 triệu đồng trong năm 2025.

- Tài sản ngắn hạn
- Tài sản dài hạn



## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

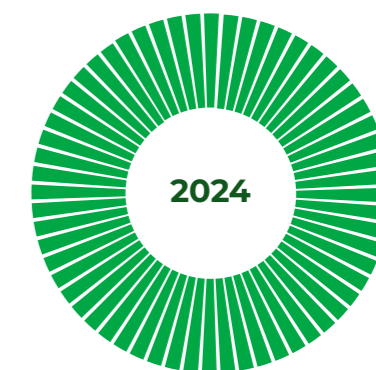
Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Nợ ngắn hạn	19.141	6.881	35,95%	100,00%	5,42%
Nợ dài hạn	0	120.076	-	0,00%	94,58%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>19.141</b>	<b>126.958</b>	<b>663,28%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Nhận xét

Nhằm hỗ trợ cho các hoạt động đầu tư và kinh doanh sắp tới, QP Xanh cũng tập trung nguồn lực vào hoạt động sắp xếp nguồn vốn, khiến cho nợ phải trả của Công ty cũng có nhiều sự thay đổi tương tự như tổng tài sản.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty ghi nhận giá trị nợ phải trả đạt 126.958 triệu đồng, tương đương 663,28% so với cùng kỳ năm 2024. Trong năm, Công ty đã huy động thành công khoản vay dài hạn 120.076 tỷ đồng với mục tiêu tài trợ cho dự án xây dựng QP Green Park và một số dự án tương lai. Điều này đã khiến cho nợ dài hạn của Công ty chiếm chủ yếu trong cơ cấu nợ phải trả, đồng thời làm tăng đáng kể giá nợ phải trả của Công ty trong năm 2025.

- Nợ phải trả ngắn hạn
- Nợ phải trả dài hạn



# BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tại QP Xanh, đội ngũ nhân sự được xác định là nhân tố then chốt quyết định hiệu quả hoạt động và khả năng phát triển bền vững của Công ty. Thông qua việc triển khai hệ thống đào tạo và chính sách phúc lợi toàn diện, Công ty tạo điều kiện để mỗi cá nhân nâng cao năng lực chuyên môn, đồng thời đảm bảo các chế độ đãi ngộ tương xứng với hiệu quả đóng góp trong thực tế.

Công ty thường tổ chức các chương trình đào tạo chuyên sâu nhằm cập nhật kiến thức nghiệp vụ và kỹ năng quản lý cho đội ngũ nhân viên. QP Xanh cam kết thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm, trợ cấp và xây dựng hệ thống lương thưởng có tính cạnh tranh trên thị trường. Các chính sách này nhằm mục tiêu hỗ trợ đời sống nhân viên và tối ưu hóa công tác thu hút, giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao.

Ngoài ra, QP Xanh chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và gắn kết. Các hoạt động văn hóa nội bộ được tổ chức định kỳ nhằm cải thiện đời sống tinh thần và tăng cường sự phối hợp giữa các bộ phận, tạo nền tảng vững chắc cho việc hoàn thành các mục tiêu chiến lược của doanh nghiệp trong thời gian tới.

## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2025 vừa qua, song song với việc mở rộng quy mô thị trường và nâng cao năng lực đầu tư, QP Xanh đã thực hiện các cải tiến trong công tác quản lý vận hành và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật tại các dự án. Mục tiêu của hoạt động này là tối ưu hóa việc tiêu thụ năng lượng và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên.

Tuân thủ chủ trương của Chính phủ Việt Nam và định hướng từ các tổ chức quốc tế về phát triển bền vững, QP Xanh đã tăng cường kiểm soát các chỉ tiêu vận hành trọng yếu bao gồm: hiệu suất sử dụng nguồn nước, tiết kiệm điện năng, an toàn lao động và các tiêu chuẩn về môi trường sống tại khu vực thi công dự án. Công ty chú trọng hoàn thiện quy trình quản lý dự án không chỉ nhằm kiểm soát chi phí vận hành mà còn đảm bảo chất lượng hạ tầng và dịch vụ, đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe về bất động sản xanh trên thị trường.



## ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh xác định trách nhiệm đối với cộng đồng là một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển bền vững của doanh nghiệp. Với mong muốn góp phần vào sự phát triển chung của khu vực, Công ty chủ động phối hợp và hưởng ứng tích cực các chương trình an sinh xã hội do chính quyền địa phương phát động nhằm chia sẻ nguồn lực và cải thiện chất lượng cuộc sống cho các hoàn cảnh khó khăn, qua đó khẳng định cam kết của QP Xanh trong việc đồng hành cùng sự phát triển bền vững của cộng đồng địa phương.



# 04



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG

## THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2025

Trích xuất từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty đạt được các chỉ tiêu cơ bản như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2025/ TH 2024	TH 2025/ KH 2025
Doanh thu	115.188	41.514	330.000	36,04%	12,58%
Lợi nhuận trước thuế	547	6.843	7.200	1252,14%	95,05%
Lợi nhuận sau thuế	256	5.364	6.000	2098,84%	89,40%
Cổ tức (%)	-	-	-	-	-

## THÙ LAO, NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2025

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh, Công ty không chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán.

## LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã thực hiện lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 theo Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 16/06/2025.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh đã tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2025, tiếp tục theo dõi, giám sát và có những định hướng chỉ đạo đối với việc quản lý và điều hành hoạt động của Ban Tổng giám đốc để đảm bảo thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các biên bản, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị thực hiện việc giám sát định kỳ và thường xuyên đối với Tổng giám đốc thông qua các báo cáo tại các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ, các cuộc họp bổ sung, và thông qua thư điện tử, điện thoại, ... về tình hình triển khai thực hiện chiến lược, mục tiêu, nội dung, kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đã luôn đồng hành cùng Ban Tổng giám đốc trong việc xử lý các vấn đề khó khăn trong hoạt động của Công ty.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với nguồn sức mạnh nội tại là kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh thương mại và đầu tư cùng với tiềm năng tài chính, việc định hướng đưa Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh trở thành một trong những doanh nghiệp kinh doanh thương mại và đầu tư tài chính, bất động sản lớn là mục tiêu có thể thực hiện được. Nhằm hiện thực hóa điều này, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh sẽ tiếp tục phân công, giao nhiệm vụ cụ thể, luôn thể hiện trình độ chuyên môn cao, khẩn trương nắm bắt tình hình và điều hành toàn diện các hoạt động kinh doanh tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật hiện hành và các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Đồng thời, Hội đồng quản trị cam kết sẽ thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc cũng như bộ máy giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao chất lượng điều hành trong bộ phận quan trọng này.

# 05



## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
		Chủ tịch HĐQT		
1	Ông Phạm Tự Trọng	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0%
2	Ông Nguyễn Hồng Anh Khá	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0%
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên HĐQT không điều hành	1.400.636	4,2%
4	Ông Trần Hoàng Khang	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

Không có



## CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Ủy ban Kiểm toán

Thực hiện vai trò giám sát và chức năng Kiểm toán nội bộ nhằm rà soát, ngăn ngừa rủi ro cũng như đưa ra đề xuất cải tiến, hoàn thiện các quy trình nội bộ.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT duy trì đầy đủ các cuộc họp theo định kỳ và đột xuất theo yêu cầu của công việc. Các cuộc họp được tổ chức theo đúng quy định; các Nghị quyết, quyết định của HĐQT đều nhận được sự thống nhất cao của các thành viên HĐQT và sự đồng thuận của người lao động trong toàn Công ty.

STT	Thành viên	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Phạm Tự Trọng	29/29	100%	
2	Ông Nguyễn Hồng Anh Khá	29/29	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	29/29	100%	
4	Ông Trần Hoàng Khang	29/29	100%	

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị đã tổ chức 23 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-QPX	17/02/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông của công ty thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	100%
2	02/2025/NQ-QPX	18/03/2025	Thông qua việc thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.	100%
3	03/2025/HKT/NQ-HĐQT	25/03/2025	Thông qua việc lùi ngày tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
4	03/2025/NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Kế Toán Trưởng và chức danh Tổng Giám Đốc công ty.	100%
5	04/2025/NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Kế Toán Trưởng và Tổng Giám Đốc công ty.	100%
6	04-1/2025/NQ-QPX	08/04/2025	Thông qua việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ; Phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông.	100%
7	04-2/2025/NQ-QPX	09/04/2025	Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh	100%
8	05/2025/NQ-HĐQT	10/04/2025	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
9	06/2025/NQ-HĐQT	16/04/2025	Đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật	100%
10	07/2025/NQ-HĐQT	28/05/2025	Thông qua phương án Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh nhận chuyển nhượng phần vốn góp của bà Hà Thị Hồng Minh sở hữu tại Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc.	100%
11	08/2025/NQ-HĐQT	29/05/2025	Thông qua việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước để tăng vốn điều lệ. Phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông.	100%
12	09/2025/NQ-HĐQT	29/05/2025	Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
13	28/2025/QĐ-QPX	30/05/2025	Về việc ban hành cơ cấu tổ chức và quy chế hoạt động của HĐQT	100%
14	10/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	Thông qua nội dung chấp thuận chọn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ("BIDV - CN Bình Dương") cung cấp dịch vụ để phục vụ hoạt động của Công ty.	100%
15	11/2025/NQ-HĐQT	10/06/2025	Thông qua việc mở tài khoản và giao dịch Chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	100%
16	12/2025/NQ-HĐQT	16/06/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.	100%
17	13/2025/NQ-HĐQT	19/06/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng.	100%
18	14/2025/NQ-HĐQT	04/07/2025	Thông qua vay vốn ngắn trung dài hạn, bảo lãnh, mở L/C và các hình thức cấp tín dụng khác tại BIDV- Chi nhánh Bình Dương	100%
19	15/2025/NQ-HĐQT	17/07/2025	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính do sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hồ Chí Minh	100%
20	16/2025/NQ-HĐQT	08/08/2025	Thông qua việc ban hành Quy chế công bố thông tin	100%
21	17/2025/NQ-HĐQT	21/08/2025	Thông qua việc thực hiện đấu chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam	100%
22	18/2025/NQ-HĐQT	22/08/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc	100%
23	19/2025/NQ-HĐQT	25/08/2025	Thông qua việc triển khai chi tiết phương án thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
24	20/2025/NQ-HĐQT	08/09/2025	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, sửa đổi, bổ sung Điều lệ và các công việc liên quan đến đợt chào bán	100%
25	21/2025/NQ-HĐQT	08/09/2025	Thông qua vấn đề liên quan đến nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc và bà Hà Thị Hồng Minh sở hữu tại Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc theo hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ và cử người đại diện quản lý phần vốn góp	100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
26	22/2025/NQ- HĐQT	29/09/2025	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Đại Thành Phát	100%
27	23/2025/NQ- HĐQT	09/10/2025	Thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ	100%
28	24/2025/NQ- HĐQT	09/10/2025	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Giám đốc Tài chính, Người phụ trách quản trị công ty, Người được ủy quyền công bố thông tin	100%
29	25/2025/NQ- HĐQT	24/10/2025	Thông qua việc bảo lãnh nghĩa vụ của Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc	100%
30	26/2025/NQ- HĐQT	17/11/2025	Thông qua việc đầu tư mua 1.700.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thủ Dầu Một	100%
31	27/2025/NQ- HĐQT	15/12/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC	100%
32	28/2025/NQ- HĐQT	17/12/2025	Thông qua việc đầu tư mua 2.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần QP Township	100%
33	29/2025/NQ- HĐQT	18/12/2025	Thông qua việc chuyển nhượng 1.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủ Dầu Một	100%

## HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm tài chính 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản trị thông qua việc tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên, đồng thời duy trì công tác theo dõi và giám sát chặt chẽ hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc. Mục tiêu xuyên suốt của công tác giám sát là đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh đều tuân thủ nghiêm túc các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như các định hướng chiến lược đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

Quy trình giám sát đối với Ban Tổng giám đốc được thực hiện định kỳ và thường xuyên thông qua hệ thống báo cáo quản trị tại các phiên họp Hội đồng quản trị chính thức và các cuộc họp bổ sung. Hội đồng quản trị cũng duy trì cơ chế trao đổi thông tin linh hoạt qua các phương thức liên lạc trực tuyến nhằm cập nhật kịp thời tiến độ thực hiện các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh. Việc giám sát này tập trung vào tính hiệu quả trong việc triển khai chiến lược và khả năng ứng phó của Ban điều hành trước các biến động của thị trường.

Bên cạnh vai trò kiểm soát, Hội đồng quản trị luôn giữ vững tinh thần đồng hành cùng Ban Tổng giám đốc trong việc nhận diện và tháo gỡ các khó khăn phát sinh trong quá trình vận hành. Sự phối hợp chặt chẽ giữa hai cơ quan quản lý và điều hành đã đảm bảo sự nhất quán trong các quyết sách, giúp tối ưu hóa nguồn lực và duy trì đà phát triển bền vững cho Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều diễn biến phức tạp.

## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

### VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nhiệm vụ liên quan đến báo cáo, quản trị doanh nghiệp và công bố thông tin theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty cùng Quy định nội bộ về quản trị. Công tác này cũng tuân thủ chặt chẽ các quy chuẩn về công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và các quy định pháp luật hiện hành. Đối với một số thiếu sót phát sinh trong nội dung công bố thông tin, Hội đồng quản trị đã chủ động và nhanh chóng thực hiện cập nhật, đính chính đến các cổ đông cùng các cơ quan quản lý liên quan nhằm đảm bảo tính minh bạch.

### VỀ CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO VÀ GIÁM SÁT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bên cạnh các phiên họp định kỳ và bất thường theo nhu cầu công việc, các thành viên Hội đồng quản trị thường xuyên trao đổi trực tiếp với Ban Tổng Giám đốc cùng lãnh đạo các Khối, Phòng, Ban chức năng. Hoạt động này nhằm giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh trong thực tế vận hành, đồng thời cùng tìm kiếm các phương án, giải pháp tối ưu để hoàn thành các mục tiêu kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### VỀ CÔNG TÁC GIÁM SÁT, QUẢN LÝ RỦI RO VÀ KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ủy ban Kiểm toán đã phát huy tốt vai trò giám sát độc lập và tư vấn kiểm soát rủi ro. Thông qua các hoạt động rà soát định kỳ, Ủy ban Kiểm toán đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc nhận diện các biến số thị trường và nội bộ, từ đó có những điều chỉnh phù hợp trong quản trị nhằm bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông.

## DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Bà Bùi Thanh Trúc - Người phụ trách quản trị công ty kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin đã được Trung tâm Nghiên cứu khoa học và đào tạo chứng khoán - Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp chứng chỉ hoàn thành chương trình đào tạo Quản trị công ty cho các công ty cổ phần đại chúng vào ngày 04/11/2019.

Ngoài ra, HĐQT đã cử Bà Bùi Thanh Trúc - Người phụ trách quản trị công ty kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin tham gia hội thảo cập nhật những điểm mới của Nghị định 245/2025/NĐ-CP vào ngày 03/10/2025.



# ỦY BAN KIỂM TOÁN

## THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU ỦY BAN KIỂM TOÁN

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Trần Hoàng Khang	Chủ tịch UBKT	0	0%
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên UBKT	1.400.636	4,2%

## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN TRONG NĂM 2025

Không có

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

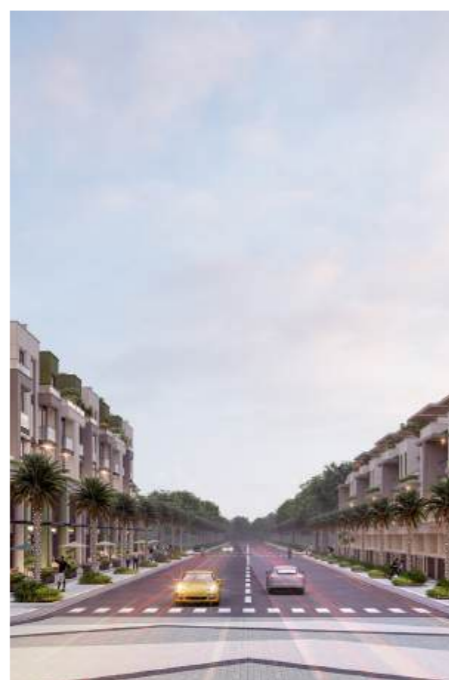
STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Trần Hoàng Khang	Chủ tịch UBKT	2/2	100%	100%
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên UBKT	2/2	100%	100%

## Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

Trong quá trình hoạt động, Ủy ban kiểm toán nhận được sự phối hợp chặt chẽ và được tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ giám sát của Ủy ban từ phía Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty, thông qua việc được cung cấp đầy đủ các tài liệu, thông tin liên quan đến tình hình quản trị Công ty, các hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính Công ty.

## CƠ CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

UBKT hoạt động theo Quy chế hoạt động của UBKT do HĐQT ban hành phù hợp với Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.



## KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Thông qua các hoạt động giám sát trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã đóng góp quan trọng vào việc xây dựng một môi trường kiểm soát vững mạnh. Hoạt động này giúp hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty ngày càng hoàn thiện, hỗ trợ ngăn ngừa tối đa các rủi ro phát sinh trong quá trình vận hành thực tế. Cụ thể như sau:



### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ban điều hành luôn bám sát và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Bên cạnh đó, Thư ký HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ theo dõi, đôn đốc và báo cáo định kỳ về tình hình triển khai thực hiện các quyết sách này, đảm bảo tính kỷ cương trong quản trị doanh nghiệp.



### BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam cùng các quy định pháp lý hiện hành. Các chính sách kế toán và nguyên tắc xác định ước tính kế toán được áp dụng nhất quán, không ghi nhận bất kỳ thay đổi trọng yếu nào so với giai đoạn trước.

Các giao dịch với các bên liên quan được kiểm soát chặt chẽ, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ về kiểm soát giao dịch. Qua giám sát, không phát hiện xung đột lợi ích trong các giao dịch với bên liên quan; đồng thời không có vi phạm về công bố thông tin hay các điều chỉnh trọng yếu nào đối với kết quả kinh doanh và số liệu tài chính của Công ty.



### HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Công ty tiếp tục duy trì khung quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ hiệu quả dựa trên nền tảng các chính sách và quy trình đã được ban hành chính thức. Các quy trình, quy chế hiện hành đã và đang đóng góp tích cực trong việc nâng cao hiệu quả quản trị, giúp bộ máy vận hành ổn định và giảm thiểu các sai sót trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

# GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BTGD, UBKT

## LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng lương	Tổng thù lao
<b>Hội đồng quản trị</b>				
		Chủ tịch HĐQT		
1	Phạm Tự Trọng	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-
2	Nguyễn Hồng Anh Khá	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-
3	Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-
4	Trần Hoàng Khang	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
<b>Ban Điều hành</b>				
1	Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám đốc	239.258.974	-
2	Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	640.590.883	-
3	Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	168.633.304	-
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>				
1	Trần Hoàng Khang	Chủ tịch UBKT	-	-
2	Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên UBKT	-	-

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	0	0%	8.700	0,026%	Mua
2	Phạm Thị Kim Liên	Vợ của Kế toán trưởng	0	0%	4.900	0,015%	Mua
3	Trần Thị Bình	Mẹ vợ của Kế toán trưởng	0	0%	16.500	0,049%	Mua

## HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

- ▶ **Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ** Không có
- ▶ **Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát** Không có

## ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

- ▶ Các hoạt động của Công ty luôn được thực hiện trên tinh thần thượng tôn pháp luật, tuân thủ đầy đủ các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn có liên quan.
- ▶ Công ty tuân thủ và giám sát các văn bản quản trị công ty như Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán và chấp hành đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.
- ▶ Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ trên website, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- ▶ Công ty thực hiện theo quy đúng quy định về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- ▶ Công ty đảm bảo các hoạt động được thực hiện một cách minh bạch, công bằng.
- ▶ Công ty tạo điều kiện cho Ban Lãnh đạo giám sát, đánh giá hiệu quả hoạt động một cách khách quan, dựa trên quy trình và tiêu chí đã được xây dựng bài bản





## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

---

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## Ý KIẾN KIỂM TOÁN

### Đối với Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

### Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo website: [www.qpxanh.com.vn](http://www.qpxanh.com.vn)



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Chủ tịch Hội đồng quản trị



PHẠM TỰ TRỌNG





## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

### MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Tổng giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 - 08
4. Báo cáo kết quả kinh doanh (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 32

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (hợp nhất) của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh và 01 công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Tập đoàn.

### 1. Khái quát chung về Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và 01 công ty con.

Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Ego Việt Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số thuế 5400257584, cấp chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 07 năm 2007, thay đổi lần thứ 18 ngày 18 tháng 09 năm 2025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Tập đoàn đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là HKT.

Vốn điều lệ : 333.350.290.000 đồng. (Ba trăm ba mươi ba tỷ ba trăm năm mươi triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng)

### 2. Trụ sở hoạt động

#### ▪ Trụ sở chính

Địa chỉ : Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh;

Điện thoại : +84 (028) 36 20 26 26

Mã số thuế : 5 4 0 0 2 5 7 5 8 4

### 3. Ngành nghề hoạt động

- Kinh doanh thương mại nông sản, vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư tài chính.

### 4. Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Tập đoàn trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

#### 4.1 Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm / Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Tự Trọng	Chủ tịch	24/10/2024	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên	24/10/2024	-
Ông Nguyễn Hồng Anh Khá	Thành viên	24/10/2024	-
Ông Trần Hoàng Khang	Thành viên độc lập	24/10/2024	-

### 4.2 Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Hoàng Khang	Chủ tịch UBKT	24/10/2024	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên UBKT	24/10/2024	-

### 4.3 Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám đốc	31/03/2025	-
Ông Ngô Minh Hải	Tổng Giám đốc	-	31/03/2025
Ông Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	20/06/2025	-
Ông Nguyễn Văn Hải	Kế toán trưởng	31/03/2025	20/06/2025
Bà Nguyễn Thị Hương	Kế toán trưởng	2009	31/03/2025

### 5 Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Tự Trọng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Nguyễn Mạnh Tuấn – Tổng Giám đốc.

### 6 Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) từ trang 07 đến trang 32.

### 7 Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

### 8 Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

### 9 Xác nhận của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất), kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) này, Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).
- Lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

## 10 Phê duyệt các Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Tổng Giám đốc của Tập đoàn phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) đính kèm. Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026.

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN

Tổng Giám đốc

Số: 270306/26/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính (hợp nhất) kèm theo của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh (sau đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) và Thuyết minh báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày 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) chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 của Tập đoàn 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 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Tập đoàn. 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 Tổng Giám đốc 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 chúng tôi, Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES



Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN số: 2141-2023-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

- Nơi nhận:
- Như trên.
  - Lưu VIETVALUES.

*lll*

Lê Thị Diệu Hiền – Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN số 6307-2023-071-1

20175  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
VÀ TƯ VẤN  
CHUẨN VIỆT  
HỒ CHÍ MINH

25756  
CÔNG TY  
PHÂN ĐẦU TƯ  
QP XANH  
HỒ CHÍ MINH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>447.717.124.605</b>	<b>66.429.829.496</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>7.590.509.988</b>	<b>2.214.960.125</b>
111	1. Tiền		7.590.009.988	2.214.960.125
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.2	<b>5.775.912.400</b>	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.060.988.585	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(285.076.185)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>54.117.533.077</b>	<b>58.612.417.544</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	1.786.503.456	1.892.571.466
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	9.670.825.022	57.830.030
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	4.700.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	43.846.708.055	53.148.519.504
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.7	<b>375.652.340.369</b>	<b>5.595.483.421</b>
141	1. Hàng tồn kho		375.652.340.369	5.595.483.421
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.580.828.771</b>	<b>6.968.406</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		129.519.857	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4.446.166.830	6.684.106
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.142.084	284.300
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>28.485.769.725</b>	<b>23.594.362.220</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>902.253.584</b>	<b>3.844.657.363</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	902.253.584	3.844.657.363
222	- Nguyên giá		910.000.000	20.769.296.151
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.746.416)	(16.924.638.788)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	-
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>25.000.000.000</b>	<b>19.300.000.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.9	25.000.000.000	19.300.000.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.583.516.141</b>	<b>449.704.857</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		140.107.389	449.704.857
269	2. Lợi thế thương mại	V.10	2.443.408.752	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>476.202.894.330</b>	<b>90.024.191.716</b>

CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
VÀ TƯ VẤN  
CHUẨN VIỆT  
HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY  
PHÂN ĐẦU TƯ  
QP XANH  
HỒ CHÍ MINH

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		126.957.717.881	19.141.006.322
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		6.881.295.786	19.141.006.322
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	1.730.951.134	1.747.160.792
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	1.389.628.772
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.12	1.588.132.272	284.542.282
314	4. Phải trả người lao động		277.340.584	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		65.821.487	313.943.979
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		37.825.363	165.794.136
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.13a	2.941.288.585	15.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.14	239.936.361	239.936.361
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		120.076.422.095	-
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.13b	120.076.422.095	-
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	V.15	349.245.176.449	70.883.185.394
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		349.245.176.449	70.883.185.394
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		333.350.290.000	61.350.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		333.350.290.000	61.350.290.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		287.923.633	287.923.633
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.609.080.426	9.244.971.761
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		9.244.971.761	8.989.410.898
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		5.364.108.665	255.560.863
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		997.882.390	-
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		476.202.894.330	90.024.191.716

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

NGUYỄN MINH HẢI

NGUYỄN MẠNH TUẤN



**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT)**

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	41.514.203.096	115.188.432.401
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.514.203.096	115.188.432.401
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	40.272.787.431	114.287.659.780
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.241.415.665	900.772.621
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	7.471.024.935	2.321.893.940
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	663.762.281	2.029.921.525
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		361.292.648	1.328.362.859
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	77.351.800	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	4.136.514.347	583.085.845
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.834.812.172	609.659.191
31	12. Thu nhập khác	VI.7	3.557.575.841	45.631.500
32	13. Chi phí khác	VI.8	549.068.273	108.758.373
40	14. Lợi nhuận khác		3.008.507.568	(63.126.873)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.843.319.740	546.532.318
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.12	1.479.524.523	290.971.455
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.363.795.217	255.560.863
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		5.364.108.665	255.560.863
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(313.448)	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	384	42
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.10	384	42

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

NGUYỄN MINH HẢI

NGUYỄN MẠNH TUẤN



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

DVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		6.843.319.740	546.532.318
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		(460.113.073)	741.870.189
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.8; V.10	70.397.921	937.424.856
03	- Các khoản dự phòng		285.076.185	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.176.879.827)	(1.523.917.526)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	361.292.648	1.328.362.859
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		6.383.206.667	1.288.402.507
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(4.112.107.546)	(11.808.667.708)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(369.058.661.110)	6.809.237.934
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(1.516.671.725)	(31.481.259.241)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.263.331.141)	158.719.356
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		(6.060.988.585)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(361.292.648)	(1.015.977.546)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.12	(163.851.919)	(286.420.018)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(377.153.698.007)</b>	<b>(36.335.964.716)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.859.704.865)	765.000.000
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		5.371.242.055	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		4.700.000.000	(28.900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	56.800.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(31.430.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.730.000.000	6.300.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	2.156.575.445
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>2.511.537.190</b>	<b>37.121.575.445</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	V.15	272.000.000.000	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.13	123.017.710.680	16.300.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.13	(15.000.000.000)	(16.297.074.500)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>380.017.710.680</b>	<b>2.925.500</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>		<b>5.375.549.863</b>	<b>788.536.229</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>2.214.960.125</b>	<b>1.426.423.896</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	V.1	<b>7.590.509.988</b>	<b>2.214.960.125</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ

NGUYỄN MINH HẢI

NGUYỄN VĂN TUẤN

Báo cáo này được đọc kèm với thuyết minh báo cáo tài chính

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh và 01 công ty con (sau đây gọi là "Tập đoàn").

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh thương mại nông sản, vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư tài chính.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Tập đoàn đang thực hiện cơ cấu lại hoạt động kinh doanh, chủ yếu tập trung nguồn vốn vào đầu tư tài chính dài hạn, do đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm 63,96% so với năm trước. Tuy nhiên, doanh thu tài chính tăng do lãi từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư và thu nhập khác tăng do thu từ phạt vi phạm hợp đồng dẫn đến lợi nhuận kế toán năm nay tăng mạnh.

#### 6. Các công ty con được hợp nhất

Tổng số công ty con: 01 công ty.

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01 công ty.

##### Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc	Nhà phố F1, đường Huỳnh Thúc Kháng, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh	99,63%	0%	99,63%	0%	99,63%	0%

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 13 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 3 nhân viên).

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính (hợp nhất)

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### 3. Số liệu so sánh

Tập đoàn nắm quyền kiểm soát Công ty con vào quý 4/2025, do đó số liệu so sánh năm trước không bao gồm số liệu của các Công ty con.

## III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Nhật ký chung (trên máy vi tính).

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Các báo cáo tài chính (hợp nhất) bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính (hợp nhất), trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh (hợp nhất) và bảng cân đối kế toán (hợp nhất).

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát các công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính (hợp nhất) sẽ bao gồm cả kết quả kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính (hợp nhất) của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ kế toán. Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty mẹ theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

### 2. Tiền và tương đương tiền

- Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.
- Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng) được mua để bán lại để tạo lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua có liên quan trực tiếp. 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. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- 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 Việt Nam.

Dự phòng được lập khi có bằng chứng là giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh này tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Tập đoàn khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia.

### 4. 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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

### Công cụ, dụng cụ

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 36 tháng.

## 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	08 – 20
Máy móc và thiết bị	07 – 12
Phương tiện vận tải	06 - 10

## 8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá 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 đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những

khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế 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 khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## 9. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

## 10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

## 11. Cơ sở tính và trích lương

Tập đoàn tính lương căn cứ vào Hợp đồng lao động với người lao động, trả lương theo thời gian.

## 12. Vốn chủ sở hữu

### Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

## 13. Phân phối lợi nhuận

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

12817  
CÔNG TY  
NHIỆM VỤ  
QUẢN LÝ VÀ T  
ẤN VI  
P. HỒ C

5758  
GTY  
HÂN  
TU  
AN  
HỒ C

Y  
UHAN  
UVAN  
TET  
HI ANH

H  
HI ANH

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### 14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

##### Doanh thu bán hàng hóa

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
  - Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; và xác định được phần công việc đã hoàn thành;
  - 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;
  - Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
  - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### Tiền lãi

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

#### 15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, Giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

#### 16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh khi thanh toán bằng ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá cuối kỳ.

#### 17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Tập đoàn.

#### 18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay hợp nhất biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng.

#### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

##### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**21. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	396.746.891	11.787.939
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.193.263.097	2.203.172.186
Các khoản tương đương tiền	500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.590.509.988</b>	<b>2.214.960.125</b>

**2. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu (1)	6.060.988.585	5.775.912.400	285.076.185	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.060.988.585</b>	<b>5.775.912.400</b>	<b>285.076.185</b>	-	-	-

(1) Tại ngày 31/12/2025, số lượng chứng khoán quyền chờ về là 34.507 cổ phiếu.

(\*) Giá trị hợp lý được xác định như sau đối với các cổ phiếu có giá giao dịch trên thị trường, giá trị hợp lý là giá trị theo giá đóng cửa của ngày 31/12/2025.

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các bên khác</i>	<b>1.786.503.456</b>	<b>(1.186.503.456)</b>	<b>1.892.571.466</b>	<b>(1.186.503.456)</b>
- Mr Ahmad Shad - Asah Safi LTD	1.186.503.456	(1.186.503.456)	1.186.503.456	(1.186.503.456)
- Công Ty Cổ Phần Gỗ Nhựa Kyoto Group	600.000.000	-	-	-
- Đối tượng khác	-	-	706.068.010	-
<b>Cộng</b>	<b>1.786.503.456</b>	<b>(1.186.503.456)</b>	<b>1.892.571.466</b>	<b>(1.186.503.456)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<b>9.670.825.022</b>	<b>57.830.030</b>
- Công ty CP Tư vấn Địa ốc và Xây dựng An Đức (1)	5.417.925.022	-
- Công ty CP Thương mại Xây dựng Điện Quang Minh Phát (2)	4.158.000.000	-
- Các khách hàng khác	94.900.000	57.830.030
<b>Cộng</b>	<b>9.670.825.022</b>	<b>57.830.030</b>

(1) Là khoản trả trước cho hợp đồng thi công hạ tầng kỹ thuật của Dự án khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Hợp đồng số 3009/2025/HĐTC/PTN.QP-AD ngày 30/09/2025.

(2) Là khoản trả trước cho hợp đồng thi công phần điện của Dự án khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Hợp đồng 2411/2025/HĐTC/PTN.QP-QMP ngày 24/11/2025.

12817;  
ÔNG T  
NHỆM H  
DÂN VÀ T  
IỂN VI  
P. HỒ C

5758  
C TY  
HÂN  
TƯ  
AN  
HỒ C

C.T. QP XANH  
Y  
UHAN  
UVAN  
T  
HỒ MINH

C.T. QP XANH  
H  
HỒ MINH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)

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

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các bên khác</b>	<b>43.846.708.055</b>	-	<b>53.148.519.504</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc (*)	43.843.852.055	-	45.000.000.000	-
- Tạm ứng	2.856.000	-	8.000.000.000	-
- Phải thu khác	-	-	148.519.504	-
<b>Cộng</b>	<b>43.846.708.055</b>	-	<b>53.148.519.504</b>	-

(\*) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 016A/QP-QPX ngày 08/09/2025. Đến ngày 08/01/2026 Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc thỏa thuận về định hướng triển khai hợp tác sử dụng khoản đặt cọc này theo một trong các phương án sau: Hợp tác đầu tư khai thác nhà xưởng cho thuê, cho vay lại hoặc mua cổ phần. Ngoài ra, theo thỏa thuận, trong thời gian chờ đến chốt phương án đầu tư, Tập đoàn được tạm tính lãi phạt là 15%/năm kể từ ngày 20/09/2025.

**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(1.186.503.456)</b>	<b>(1.186.503.456)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	-	-	1.242.995	-
- Thành phẩm	-	-	96.318	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	373.950.022.720	-	-	-
- Hàng hóa	1.702.317.649	-	5.594.144.108	-
<b>Cộng</b>	<b>375.652.340.369</b>	-	<b>5.595.483.421</b>	-

(\*) Dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1400/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 02/06/2023, chi tiết quy mô dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.137.645.966.260 đồng;

- Địa chỉ: Tại xã Bình Mỹ, phường Bình Cơ, TP. Hồ Chí Minh (Trước đây là Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương);

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 137.821,1 m<sup>2</sup>;

- Quy mô dân số: 2.134 người;

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)

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

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: khoảng 568 căn nhà ở liền kề.
- Tiến độ dự án: đưa vào sử dụng quý I năm 2029.

(\*\*) Trong đó, chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ các cá nhân là 212.050.613.750 đồng.

Dự án đang được thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần. (Xem tại thuyết minh V.13).

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
- Số đầu năm	11.568.934.724	9.200.361.427	-	20.769.296.151
- Tăng trong năm	-	-	910.000.000	910.000.000
- Giảm trong năm	(11.568.934.724)	(9.200.361.427)	-	(20.769.296.151)
+ Thanh lý	(11.568.934.724)	(9.200.361.427)	-	(20.769.296.151)
<b>Số cuối năm (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910.000.000</b>	<b>910.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
- Số đầu năm	8.017.249.591	8.907.389.197	-	16.924.638.788
- Khấu hao trong năm	-	-	7.746.416	7.746.416
- Khấu hao giảm trong năm	(8.017.249.591)	(8.907.389.197)	-	(16.924.638.788)
+ Thanh lý	(8.017.249.591)	(8.907.389.197)	-	(16.924.638.788)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.746.416</b>	<b>7.746.416</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	3.551.685.133	292.972.230	-	3.844.657.363
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>902.253.584</b>	<b>902.253.584</b>

(\*) Nguyên giá của các tài sản đã hết giá trị còn lại nhưng còn sử dụng: 0 đồng.

**9. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>	-	<b>19.300.000.000</b>	<b>19.300.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần QP Township <sup>(1)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Đại Thành Phát	-	-	-	19.300.000.000	19.300.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>	-	<b>19.300.000.000</b>	<b>19.300.000.000</b>	-

(\*) Đối với cổ phiếu chưa niêm yết và không có giá giao dịch, giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

<sup>(1)</sup> Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn nắm giữ 2.500.000 cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ lợi ích/quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần QP Township là 3% (tỷ lệ tại thời điểm đầu năm là 0%).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)

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

**10. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân bổ trong năm	Số cuối năm
Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc	-	2.506.060.257	(62.651.505)	2.443.408.752
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.506.060.257</b>	<b>(62.651.505)</b>	<b>2.443.408.752</b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các người bán khác</i>	<b>1.730.951.134</b>	<b>1.747.160.792</b>
- Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Phú Gia Hòa	940.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Thành Đô	540.000.000	-
- Các người bán khác	250.951.134	1.747.160.792
<b>Cộng</b>	<b>1.730.951.134</b>	<b>1.747.160.792</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	127.321.997	-	711.122.333	(792.131.246)	46.313.084	-
- Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	293.715.737	(293.715.737)	-	-
- Thuế TNDN	126.043.175	-	1.479.524.523	(163.851.919)	1.441.715.779	-
- Thuế TNCN	26.023.767	-	282.490.265	(213.563.966)	94.950.066	-
- Thuế nhà đất	-	284.300	108.853.499.321	(108.858.357.105)	-	5.142.084
- Thuế môn bài	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
- Thuế khác	5.153.343	-	206.269.343	(206.269.343)	5.153.343	-
<b>Cộng</b>	<b>284.542.282</b>	<b>284.300</b>	<b>111.832.621.522</b>	<b>(110.533.889.316)</b>	<b>1.588.132.272</b>	<b>5.142.084</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.843.319.740	546.532.318
<i>Trong đó:</i>		
- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản	953.155.465	-
- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ kinh doanh khác	5.890.164.275	546.532.318
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	623.227.870	66.899.540
+ Chi phí không được trừ	475.945.273	66.899.540

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)

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

Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:	Năm nay	Năm trước
+ Lợi thế thương mại	62.651.505	-
+ Lỗ công ty con	84.631.092	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	68.925.000	-
+ Cổ tức được chia	68.925.000	-
Thu nhập chịu thuế	7.397.622.610	-
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập chịu thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản	953.155.465	-
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	6.444.467.145	613.431.858
Chuyển lỗ các kỳ trước sang	-	-
Thu nhập tính thuế	7.397.622.610	613.431.858
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập tính thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản	953.155.465	-
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh khác	6.444.467.145	613.431.858
Thuế suất phổ thông	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong năm	1.479.524.523	122.686.372
Thuế TNDN phải nộp truy thu của các năm trước	-	168.285.083
<b>Tổng Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>1.479.524.523</b>	<b>290.971.455</b>

**13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn**

**13a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>2.941.288.585</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
- Công ty cổ phần chứng khoán VPBank <sup>(1)</sup>	2.941.288.585	2.941.288.585	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Châu Thành	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

<sup>(1)</sup> Là khoản vay margin tại Công ty cổ phần chứng khoán VPBank với lãi suất 13%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 23/02/2026.

Tình hình biến động các khoản vay và nợ ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	15.000.000.000	2.941.288.585	(15.000.000.000)	2.941.288.585
<b>Cộng</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>(15.000.000.000)</b>	<b>2.941.288.585</b>

13b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	120.076.422.095	120.076.422.095	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần <sup>(2)</sup>	120.076.422.095	120.076.422.095	-	-
<b>Cộng</b>	<b>120.076.422.095</b>	<b>120.076.422.095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>(2)</sup> Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202500507 ngày 30/07/2025.

- Số tiền cấp tín dụng 500.000.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Thanh toán thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ (không bao gồm VAT) để thực hiện dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Địa chỉ sau sáp nhập địa giới hành chính là phường Bình Cơ, thành phố Hồ Chí Minh) và/hoặc Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với người mua sản phẩm của Dự án.
- Thời hạn vay 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.
- Lãi suất cố định trong 24 tháng đầu tiên là 6,0%, sau thời gian cố định lãi suất áp dụng lãi suất điều chỉnh.
- Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 của Tập đoàn và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 110, KCN Nam Tân Uyên, phường Khánh Bình, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Hiệp, TP. Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc, quyền sử dụng đất thửa đất số 217, 51 tại ấp Đồng Sạc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, TP. Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của ông Lê Quang Phúc – người được ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Dung. (Xem tại thuyết minh V7, VI.5).

Tình hình biến động các khoản vay và nợ dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn	-	109.351.350.721	10.725.071.374	-	120.076.422.095
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>109.351.350.721</b>	<b>10.725.071.374</b>	<b>-</b>	<b>120.076.422.095</b>

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
- Số dư đầu năm	239.936.361	239.936.361
- Trích lập trong năm	-	-
- Sử dụng trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>239.936.361</b>	<b>239.936.361</b>

15. Vốn chủ sở hữu

15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thưởng	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thưởng	Tỷ lệ (%)
- Bà Vi Thị Dung	201.000.000.000	60,297%	1.000.000.000	1,63%
- Bà Dương Thị Chín	70.000.000.000	20,999%	-	-
- Các đối tượng khác	62.350.290.000	18,704%	60.350.290.000	98,37%
<b>Cộng</b>	<b>333.350.290.000</b>	<b>100%</b>	<b>61.350.290.000</b>	<b>100%</b>

15.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
+ Vốn góp đầu năm	61.350.290.000	61.350.290.000
+ Vốn góp tăng trong năm	272.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	333.350.290.000	61.350.290.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

15.3. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	33.335.029	6.135.029
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	33.335.029	6.135.029
- Cổ phiếu phổ thông	33.335.029	6.135.029
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	33.335.029	6.135.029
- Cổ phiếu phổ thông	33.335.029	6.135.029
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

15.4 Báo cáo kết quả phát hành và mục đích sử dụng vốn

Căn cứ vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/05/2025 về việc thông qua phương án phát hành tăng vốn; Biên bản họp và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2025/NQ-HĐQT ngày 09/10/2025 về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ; Tổng vốn/số tiền đã huy động được: 272.000.000.000 đồng đã được sử dụng vào các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị thanh toán VND	Tiến độ thực hiện
1	Đầu tư mua phần vốn góp từ thành viên góp vốn của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc Thành viên góp vốn: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Công Nghiệp Quang Phúc	251.851.851.852	- Ngày hoàn tất thanh toán: 10/09/2025 - Ngày hoàn tất đổi GCN ĐKKD của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc: 03/10/2025
2	Đầu tư mua phần vốn góp từ thành viên góp vốn của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc Thành viên góp vốn: Bà Hà Thị Hồng Minh	19.140.740.741	- Ngày hoàn tất thanh toán: 10/09/2025 - Ngày hoàn tất đổi GCN ĐKKD của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc: 03/10/2025
3	Thanh toán chi phí khác		
3.1	- Thanh toán thuế TNCN của Bà Hà Thị Hồng Minh	28.148.148	Đã hoàn tất thanh toán ngày 25/09/2025
3.2	- Mua 02 xe ô tô	979.259.259	Đã hoàn tất thanh toán ngày 12/12/2025
<b>TỔNG</b>		<b>272.000.000.000</b>	

16. Tài khoản ngoài bảng

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Dollar Mỹ (USD)	-	397

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	41.514.203.096	113.666.858.372
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.521.574.029
<b>Cộng</b>	<b>41.514.203.096</b>	<b>115.188.432.401</b>

Không phát sinh doanh thu với bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán hàng hóa	40.272.787.431	112.724.936.408
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	1.562.723.372
<b>Cộng</b>	<b>40.272.787.431</b>	<b>114.287.659.780</b>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	7.389.500.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	68.925.000	-
- Lãi tiền gửi và tiền cho vay	9.412.975	2.321.893.940
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.186.960	-
<b>Cộng</b>	<b>7.471.024.935</b>	<b>2.321.893.940</b>

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	361.292.648	1.328.362.859
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	285.076.185	-
- Chi phí khác	17.393.448	701.558.666
<b>Cộng</b>	<b>663.762.281</b>	<b>2.029.921.525</b>

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.351.800	-
<b>Cộng</b>	<b>77.351.800</b>	<b>-</b>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	3.550.274.292	87.480.000
- Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng văn phòng	110.359.689	26.762.211
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.746.416	-
- Lợi thế thương mại	62.651.505	-
- Thuế, phí và lệ phí	15.431.834	7.854.784
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.415.199	294.559.054
- Chi phí bằng tiền khác	190.635.412	166.429.796
<b>Cộng</b>	<b>4.136.514.347</b>	<b>583.085.845</b>

12017,  
ÔNG T  
NHIỆM H  
ÁN VÀ T  
JAN VI  
P. HỒ C

15758,  
IG TY  
PHẦN  
U TƯ  
ANI  
HỒ C

12017,  
ÔNG T  
NHIỆM H  
ÁN VÀ T  
JAN VI  
P. HỒ C

15758,  
IG TY  
PHẦN  
U TƯ  
ANI  
HỒ C

## 7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý tài sản trên đất	953.155.465	-
+ Thu nhập	5.454.545.455	-
+ Giá trị còn lại	(3.551.685.133)	-
+ Chi phí thanh lý khác	(949.704.857)	-
- Thanh lý tài sản cố định	223.724.370	-
+ Thu nhập	516.696.600	-
+ Giá trị còn lại	(292.972.230)	-
- Thu nhập khác	2.380.696.006	45.631.500
<b>Cộng</b>	<b>3.557.575.841</b>	<b>45.631.500</b>

## 8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí khác	549.068.273	108.758.373
<b>Cộng</b>	<b>549.068.273</b>	<b>108.758.373</b>

## 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	5.363.795.217	255.560.863
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Tách lợi ích của cổ đông không kiểm soát	313.448	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.364.108.665	255.560.863
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (CP)	13.959.687	6.135.029
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)</b>	<b>384</b>	<b>42</b>

## 10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	5.363.795.217	255.560.863
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	313.448	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.364.108.665	255.560.863
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (CP)	13.959.687	6.135.029
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc năm tài chính (CP)	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)</b>	<b>384</b>	<b>42</b>

## 11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu vật liệu, đồ dùng văn phòng	110.359.689	-
- Chi phí nhân công	3.550.274.292	87.480.000
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.746.416	937.424.856
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.415.199	294.559.054
- Chi phí bằng tiền khác	275.419.046	667.625.951
<b>Cộng</b>	<b>4.151.214.642</b>	<b>1.987.089.861</b>

## VII. THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VNĐ)

### 1. Tài sản tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Tập đoàn không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

### 2. Nợ tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Tập đoàn không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng.

### 3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 3.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc)

Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Lương, thưởng, thù lao</b>			
Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám Đốc	239.258.974	-
Trác Văn Long	Giám đốc Tài chính	616.203.493	-
Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám Đốc Điều Hành	640.590.883	-
Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	168.633.304	-
Bà Nguyễn Thị Hương	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 31/03/2025)	18.000.000	36.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.682.686.654</b>	<b>36.000.000</b>

#### 3.2. Giao dịch với bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty CP QP Land	Không còn chung thành viên chủ chốt từ tháng 9/2025
2. Công ty CP Đầu tư xây dựng QP	- Không còn chung thành viên chủ chốt từ tháng 8/2025 - Chung cổ đông lớn từ tháng 9/2025
3. Công ty Luật TNHH MTV PT & Partners	Chung thành viên chủ chốt

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh  
Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4. Công ty TNHH QP Industrial Living	Không còn chung thành viên chủ chốt từ tháng 8/2025
5. Bà Vi Thị Dung	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 60,297%)
6. Bà Dương Thị Chín	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 20,999%)
7. Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025
8. Ông Dương Văn Hiểu	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025
9. Ông Hồ Văn Tuấn	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025
10. Bà Nguyễn Thị Hằng	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025

**Nội dung giao dịch:**

Không phát sinh giao dịch trong kỳ với các bên liên quan.

**4. Báo cáo bộ phận**

Thông tin Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm:

**• Năm nay**

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.514.203.096	-	41.514.203.096
- Giá vốn hàng bán	40.272.787.431	-	40.272.787.431
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1.241.415.665</b>	<b>-</b>	<b>1.241.415.665</b>

**• Năm trước**

Chỉ tiêu	Bán hàng	Cung cấp dịch vụ	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.666.858.372	1.521.574.029	115.188.432.401
- Giá vốn hàng bán	112.724.936.408	1.562.723.372	114.287.659.780
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>941.921.964</b>	<b>(41.149.343)</b>	<b>900.772.621</b>

**Khu vực địa lý**

**• Năm nay**

Chỉ tiêu	Nội địa	Xuất khẩu	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.514.203.096	-	41.514.203.096
- Giá vốn hàng bán	40.272.787.431	-	40.272.787.431
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1.241.415.665</b>	<b>-</b>	<b>1.241.415.665</b>

2017  
ÔNG  
PHI  
HỮU  
T  
X  
A  
P. HỒ

257  
ÔNG  
PHI  
HỮU  
T  
X  
A  
P. HỒ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh  
Thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**• Năm trước**

Chỉ tiêu	Nội địa	Xuất khẩu	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	115.188.432.401	-	115.188.432.401
- Giá vốn hàng bán	114.287.659.780	-	114.287.659.780
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>900.772.621</b>	<b>-</b>	<b>900.772.621</b>

**5. Tài sản đảm bảo**

**Tài sản của Tập đoàn thế chấp cho đơn vị khác**

Tập đoàn dùng Dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần vào ngày 30 tháng 07 năm 2025. (Xem tại thuyết minh V7, V.13).

**Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác**

Tập đoàn dùng quyền sử dụng đất của các bên là Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc và ông Lê Quang Phúc – người được ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc Dung để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần vào ngày 28 tháng 07 năm 2025. (Xem tại thuyết minh V.13).

**6. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

**7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Tập đoàn không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026.

Người lập

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Tổng Giám đốc

NGUYỄN MẠNH TUẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh  
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

**PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5
1. Số dư tại ngày 01/01/2024	61.350.290.000	287.923.633	8.989.410.898	-	70.627.624.531
2. Tăng trong năm trước	-	-	255.560.863	-	255.560.863
- Lợi nhuận tăng	-	-	255.560.863	-	255.560.863
3. Giảm trong năm trước	-	-	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	61.350.290.000	287.923.633	9.244.971.761	-	70.883.185.394
5. Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	61.350.290.000	287.923.633	9.244.971.761	-	70.883.185.394
6. Tăng trong năm nay	272.000.000.000	-	5.364.108.665	997.882.390	278.361.991.055
- Tăng vốn góp	272.000.000.000	-	-	-	272.000.000.000
- Lãi/lỗ trong năm	-	-	5.364.108.665	(313.448)	5.363.795.217
- Bút toán ảnh hưởng do hợp nhất lần đầu	-	-	-	998.195.838	998.195.838
7. Giảm trong năm nay	-	-	-	-	-
8. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	333.350.290.000	287.923.633	14.609.080.426	997.882.390	349.245.176.449

Người lập biểu



Nguyễn Thị Cẩm Thuý

Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Hải

TP. Hồ Chí Minh ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Tuấn



Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với Báo cáo tài chính



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH - RIÊNG

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

### MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Tổng giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 - 08
4. Báo cáo kết quả kinh doanh (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 29

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (riêng) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

### 1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh (sau đây gọi tắt là "Công ty") được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Ego Việt Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số thuế 5400257584, cấp chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 07 năm 2007, thay đổi lần thứ 18 ngày 18 tháng 09 năm 2025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là HKT.

Vốn điều lệ : 333.350.290.000 đồng.

### 2. Trụ sở hoạt động

#### ▪ Trụ sở chính

Địa chỉ : Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. HCM

Điện thoại : +84 (028) 36 20 26 26

Mã số thuế : 5 4 0 0 2 5 7 5 8 4

#### ▪ Thông tin về công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc	Nhà phố F1, đường Huỳnh Thúc Kháng, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh	99,63%	0%	99,63%	0%	99,63%	0%

### 3. Ngành nghề hoạt động

- Kinh doanh thương mại nông sản, vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư tài chính.

### 4. Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

#### 4.1 Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm / Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Tự Trọng	Chủ tịch	24/10/2024	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên	24/10/2024	-
Ông Nguyễn Hồng Anh Khá	Thành viên	24/10/2024	-
Ông Trần Hoàng Khang	Thành viên độc lập	24/10/2024	-

#### 4.2 Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Hoàng Khang	Chủ tịch UBKT	24/10/2024	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên UBKT	24/10/2024	-

#### 4.3 Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám đốc	31/03/2025	-
Ông Ngô Minh Hải	Tổng Giám đốc	-	31/03/2025
Ông Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	20/06/2025	-
Ông Nguyễn Văn Hải	Kế toán trưởng	31/03/2025	20/06/2025
Bà Nguyễn Thị Hương	Kế toán trưởng	2009	31/03/2025

### 5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Tự Trọng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Nguyễn Mạnh Tuấn – Tổng Giám đốc.

### 6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 29.

### 7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính (riêng) của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc giai đoạn tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (riêng).

### 8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Số: 27/0304/26/BCKT/AUD-VVALUES

## 9 Xác nhận của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (riêng) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) này, Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (riêng).
- Lập Báo cáo tài chính (riêng) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng).

## 10 Phê duyệt các Báo cáo tài chính (riêng)

Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2025.

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) và Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính (riêng) theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính (riêng) chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng) 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 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 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. 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 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 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính (riêng).

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 chúng tôi, Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác phát hành tại ngày 21 tháng 3 năm 2025 đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo kiểm toán rằng, phạm vi của báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính (riêng) và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả kinh doanh (riêng) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính (riêng) của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh với các công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES



*[Handwritten signature]*

Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN số: 2141-2023-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

*[Handwritten signature]*

Lê Thị Diệu Hiền – Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN số 6307-2023-071-1



025  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
QUẢN LÝ  
TÀI SẢN  
HỒ CHÍ MINH

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		57.114.640.086	66.429.829.496
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	4.812.914.938	2.214.960.125
111	1. Tiền		4.812.914.938	2.214.960.125
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.2	5.775.912.400	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.060.988.585	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(285.076.185)	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		44.489.608.055	58.612.417.544
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	1.786.503.456	1.892.571.466
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		42.900.000	57.830.030
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	4.700.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.4	43.846.708.055	53.148.519.504
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.5	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.6	1.702.317.649	5.595.483.421
141	1. Hàng tồn kho		1.702.317.649	5.595.483.421
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		333.887.044	6.968.406
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		85.456.190	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		243.288.770	6.684.106
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.10	5.142.084	284.300
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		297.036.058.908	23.594.362.220
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		902.253.584	3.844.657.363
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.7	902.253.584	3.844.657.363
222	- Nguyên giá		910.000.000	20.769.296.151
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.746.416)	(16.924.638.788)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	-
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	-
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.8	296.020.740.741	19.300.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		271.020.740.741	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.000.000.000	19.300.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		113.064.583	449.704.857
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		113.064.583	449.704.857
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		354.150.698.994	90.024.191.716

12817  
CÔNG TY  
NHÌEM VỤ  
ĐẦU TƯ  
QUẢN LÝ  
TÀI SẢN  
HỒ CHÍ MINH

584  
CÔNG TY  
NHÌEM VỤ  
ĐẦU TƯ  
QUẢN LÝ  
TÀI SẢN  
HỒ CHÍ MINH

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		5.756.435.786	19.141.006.322
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		5.756.435.786	19.141.006.322
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.9	606.091.134	1.747.160.792
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	1.389.628.772
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.10	1.588.132.272	284.542.282
314	4. Phải trả người lao động		277.340.584	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		65.821.487	313.943.979
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		37.825.363	165.794.136
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.11	2.941.288.585	15.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.12	239.936.361	239.936.361
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		-	-
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	V.13	348.394.263.208	70.883.185.394
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		348.394.263.208	70.883.185.394
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		333.350.290.000	61.350.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		333.350.290.000	61.350.290.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		287.923.633	287.923.633
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.756.049.575	9.244.971.761
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		9.244.971.761	8.989.410.898
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		5.511.077.814	255.560.863
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		354.150.698.994	90.024.191.716

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

NGUYỄN MINH HẢI

NGUYỄN MẠNH TUẤN



**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)**

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	41.514.203.096	115.188.432.401
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.514.203.096	115.188.432.401
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	40.272.787.431	114.287.659.780
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.241.415.665	900.772.621
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	7.470.937.946	2.321.893.940
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	663.762.281	2.029.921.525
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		361.292.648	1.328.362.859
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	69.351.800	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	4.051.292.750	583.085.845
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.927.946.780	609.659.191
31	11. Thu nhập khác	VI.7	3.557.555.830	45.631.500
32	12. Chi phí khác	VI.8	494.900.273	108.758.373
40	13. Lợi nhuận khác		3.062.655.557	(63.126.873)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.990.602.337	546.532.318
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.10	1.479.524.523	290.971.455
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.511.077.814	255.560.863
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9	-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

NGUYỄN MINH HẢI

NGUYỄN MẠNH TUẤN



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		6.990.602.337	546.532.318
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		(522.764.578)	741.870.189
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.7	7.746.416	937.424.856
03	- Các khoản dự phòng		285.076.185	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.176.879.827)	(1.523.917.526)
06	- Chi phí lãi vay		361.292.648	1.328.362.859
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		6.467.837.759	1.288.402.507
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		9.781.347.041	(11.808.667.708)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.893.165.772	6.809.237.934
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(2.707.353.212)	(31.481.259.241)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		251.184.084	158.719.356
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		(6.060.988.585)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(295.471.161)	(1.015.977.546)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.10	(163.851.919)	(286.420.018)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		11.165.869.779	(36.335.964.716)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.859.704.865)	765.000.000
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		5.371.242.055	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		4.700.000.000	(28.900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	56.800.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(276.720.740.741)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	6.300.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	2.156.575.445
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		(268.509.203.551)	37.121.575.445
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		272.000.000.000	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.11	2.941.288.585	16.300.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.11	(15.000.000.000)	(16.297.074.500)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		259.941.288.585	2.925.500
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>		2.597.954.813	788.536.229
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		2.214.960.125	1.426.423.896
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	V.1	4.812.914.938	2.214.960.125

0303  
C  
TRÁCH  
KIỂM T  
CH  
5-7

002  
Đ  
Đ  
P  
PH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ CẨM THỦY

NGUYỄN MINH HẢI

NGUYỄN MẠNH TUẤN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh (sau đây gọi là "Công ty").

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh chủ yếu trong năm là thương mại nông sản và vật liệu xây dựng.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh thương mại nông sản, vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư tài chính.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (riêng)**

Công ty đang thực hiện cơ cấu lại hoạt động kinh doanh, chủ yếu tập trung nguồn vốn vào đầu tư tài chính dài hạn, do đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này giảm 64%. Tuy nhiên doanh thu tài chính tăng do lãi từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư và thu nhập khác tăng do thu từ phạt vi phạm hợp đồng dẫn đến lợi nhuận kế toán năm nay tăng mạnh.

**6. Cấu trúc công ty**

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc	Nhà phố F1, đường Huỳnh Thúc Kháng, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh	99,63%	0%	99,63%	0%	99,63%	0%

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 11 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 3 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Nhật ký chung (trên máy vi tính).

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính (riêng) được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Tiền và tương đương tiền

- Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.
- Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng) được mua để bán lại để tạo lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua có liên quan trực tiếp. 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- 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 Việt Nam.

Dự phòng được lập khi có bằng chứng là giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh này tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

#### Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân (X) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia.

### 4. 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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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 phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

### Công cụ, dụng cụ

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 36 tháng.

## 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	08 – 20
Máy móc và thiết bị	07 – 12
Phương tiện vận chuyển	06 - 10

## 8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

## 9. Cơ sở tính và trích lương

Công ty tính lương căn cứ vào Hợp đồng lao động với người lao động, trả lương theo thời gian.

## 10. Vốn chủ sở hữu

### Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

## 11. Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được căn nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

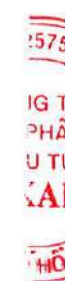
### Doanh thu bán hàng hóa

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
  - Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; và xác định được phần công việc đã hoàn thành;
  - 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;
  - Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
  - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Doanh thu cung cấp được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;



- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Tiền lãi

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

### 13. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, Giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

### 14. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh khi thanh toán bằng ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái đánh giá cuối năm.

### 15. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

### 16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

### 17. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng.

### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

#### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đơn vị áp dụng là : 20%.

#### Thuế thu nhập hoãn lại

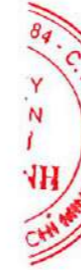
Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	144.940.379	11.787.939
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.667.974.559	2.203.172.186
<b>Cộng</b>	<b>4.812.914.938</b>	<b>2.214.960.125</b>

2. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu (1)	6.060.988.585	5.775.912.400	(285.076.185)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.060.988.585</b>	<b>5.775.912.400</b>	<b>(285.076.185)</b>	-	-	-

(1) Tại ngày 31/12/2025, số lượng chứng khoán quyền chờ về là 34.507 cổ phiếu.

(\*) Giá trị hợp lý được xác định như sau đối với các cổ phiếu có giá giao dịch trên thị trường, giá trị hợp lý là giá trị theo giá đóng cửa ngày 31/12/2025.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>1.786.503.456</i>	<i>(1.186.503.456)</i>	<i>1.892.571.466</i>	<i>(1.186.503.456)</i>
- Mr Ahmad Shad - Asah Safi LTD	1.186.503.456	(1.186.503.456)	1.186.503.456	(1.186.503.456)
- Công Ty Cổ Phần Gỗ Nhựa Kyoto Group	600.000.000	-	-	-
- Phải thu khách hàng khác	-	-	706.068.010	-
<b>Cộng</b>	<b>1.786.503.456</b>	<b>(1.186.503.456)</b>	<b>1.892.571.466</b>	<b>(1.186.503.456)</b>

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>43.846.708.055</i>	-	<i>53.148.519.504</i>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc (*)	43.843.852.055	-	45.000.000.000	-
- Tạm ứng	2.856.000	-	8.000.000.000	-
- Phải thu khác	-	-	148.519.504	-
<b>Cộng</b>	<b>43.846.708.055</b>	-	<b>53.148.519.504</b>	-

(\*) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 016A/QP-QPX ngày 08/09/2025. Đến ngày 08/01/2026 Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc thỏa thuận về định hướng triển khai hợp tác sử dụng khoản đặt cọc này theo một trong các phương án sau: Hợp tác đầu tư khai thác nhà xưởng cho thuê, cho vay lại hoặc mua cổ phần. Ngoài ra, theo thỏa thuận, trong thời gian chờ đến chốt phương án đầu tư, Công ty được tạm tính lãi phạt là 15%/năm kể từ ngày 20/09/2025.

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>(1.186.503.456)</b>	<b>(1.186.503.456)</b>

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	-	-	1.242.995	-
- Thành phẩm	-	-	96.318	-
- Hàng hóa	1.702.317.649	-	5.594.144.108	-
<b>Cộng</b>	<b>1.702.317.649</b>	-	<b>5.595.483.421</b>	-

Trong đó, giá trị hàng hóa tồn kho cuối năm dùng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng là 0 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
- Số đầu năm	11.568.934.724	9.200.361.427	-	20.769.296.151
- Tăng trong năm	-	-	910.000.000	910.000.000
- Giảm trong năm	(11.568.934.724)	(9.200.361.427)	-	(20.769.296.151)
+ Thanh lý	(11.568.934.724)	(9.200.361.427)	-	(20.769.296.151)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910.000.000</b>	<b>910.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
- Số đầu năm	8.017.249.591	8.907.389.197	-	16.924.638.788
- Khấu hao trong năm	-	-	7.746.416	7.746.416
- Khấu hao giảm trong năm	(8.017.249.591)	(8.907.389.197)	-	(16.924.638.788)
+ Thanh lý	(8.017.249.591)	(8.907.389.197)	-	(16.924.638.788)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.746.416</b>	<b>7.746.416</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	3.551.685.133	292.972.230	-	3.844.657.363
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>902.253.584</b>	<b>902.253.584</b>

Nguyên giá của các tài sản đã hết giá trị còn lại nhưng còn sử dụng: 0 đồng.

**8. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>271.020.740.741</b>	<b>287.128.926.952</b>	-	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc <sup>(1)</sup>	271.020.740.741	287.128.926.952	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>	-	<b>19.300.000.000</b>	<b>19.300.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần QP Township <sup>(2)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-	-
Công ty CPĐT và TM Đại Thành Phát	-	-	-	19.300.000.000	19.300.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>296.020.740.741</b>	<b>312.128.926.952</b>	-	<b>19.300.000.000</b>	<b>19.300.000.000</b>	-

(\*) Đối với cổ phiếu chưa niêm yết và không có giá giao dịch, giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

<sup>(1)</sup> Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ tỷ lệ phần vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc là 99,63% phiếu, tương ứng tỷ lệ lợi ích/quyền biểu quyết của Công ty (tỷ lệ tại thời điểm đầu năm là 0%)

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con theo Báo cáo xác định giá trị hợp lý Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc tại ngày 31/12/2025 dựa trên cơ sở kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 061/2025/1383.8/CT ngày 24/12/2025.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

<sup>(2)</sup> Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 2.500.000 cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ lợi ích/quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần QP Township là 3% (tỷ lệ tại thời điểm đầu năm là 0%)

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả cho các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả các người bán khác</b>	<b>606.091.134</b>	<b>1.747.160.792</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Thành Đô	540.000.000	-
- Các người bán khác	66.091.134	1.747.160.792
<b>Cộng<sup>(*)</sup></b>	<b>606.091.134</b>	<b>1.747.160.792</b>

<sup>(\*)</sup> Tại ngày 31/12/2025, số tiền phải trả người bán ngắn hạn quá hạn thanh toán là 0 đồng.

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	127.321.997	-	711.122.333	(792.131.246)	46.313.084	-
- Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	293.715.737	(293.715.737)	-	-
- Thuế TNDN	126.043.175	-	1.479.524.523	(163.851.919)	1.441.715.779	-
- Thuế TNCN	26.023.767	-	282.490.265	(213.563.966)	94.950.066	-
- Thuế nhà đất	-	284.300	-	(4.857.784)	-	5.142.084
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
- Thuế khác	5.153.343	-	206.269.343	(206.269.343)	5.153.343	-
<b>Cộng</b>	<b>284.542.282</b>	<b>284.300</b>	<b>2.976.122.201</b>	<b>(1.677.389.995)</b>	<b>1.588.132.272</b>	<b>5.142.084</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN phải nộp trong năm được dự tính như sau:		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.990.602.337	546.532.318

Trong đó:

- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản	953.155.465	-
- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ kinh doanh khác	6.037.446.872	546.532.318

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Các khoản điều chỉnh tăng	475.945.273	66.899.540
+ Chi phí không được trừ	475.945.273	66.899.540
- Các khoản điều chỉnh giảm	68.925.000	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>7.397.622.610</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN phải nộp trong năm được dự tính như sau:		
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập chịu thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản	953.155.465	-
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	6.444.467.145	613.431.858
Chuyển lỗ các năm trước sang	-	-
Thu nhập tính thuế	7.397.622.610	613.431.858
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập tính thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản	953.155.465	-
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh khác	6.444.467.145	613.431.858
Thuế suất phổ thông	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong năm	1.479.524.523	122.686.372
Thuế TNDN phải nộp truy thu của các năm trước	-	168.285.083
<b>Tổng Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>1.479.524.523</b>	<b>290.971.455</b>

**11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	2.941.288.585	2.941.288.585	15.000.000.000	15.000.000.000
- Công ty cổ phần chứng khoán VPBank (*)	2.941.288.585	2.941.288.585	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Châu Thành	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

(\*) Là khoản vay margin tại Công ty cổ phần chứng khoán VPBank với lãi suất 13%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 23/02/2026.

Tình hình biến động các khoản vay và nợ ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	15.000.000.000	2.941.288.585	(15.000.000.000)	2.941.288.585
<b>Cộng</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>(15.000.000.000)</b>	<b>2.941.288.585</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

**12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm nay	Năm trước
- Số dư đầu năm	239.936.361	239.936.361
- Trích lập trong năm	-	-
- Sử dụng trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>239.936.361</b>	<b>239.936.361</b>

**13. Vốn chủ sở hữu**

**13.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<i>Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>				
Số dư đầu năm trước	61.350.290.000	287.923.633	8.989.410.898	70.627.624.531
Lãi trong năm	-	-	255.560.863	255.560.863
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>61.350.290.000</b>	<b>287.923.633</b>	<b>9.244.971.761</b>	<b>70.883.185.394</b>
<i>Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>				
Số dư đầu năm nay	61.350.290.000	287.923.633	9.244.971.761	70.883.185.394
Tăng trong năm	272.000.000.000	-	5.511.077.814	277.511.077.814
Nhận góp vốn	272.000.000.000	-	-	272.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	5.511.077.814	5.511.077.814
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>333.350.290.000</b>	<b>287.923.633</b>	<b>14.756.049.575</b>	<b>348.394.263.208</b>

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
- Bà Vi Thị Dung	201.000.000.000	60,297%	1.000.000.000	1,63%
- Bà Dương Thị Chín	70.000.000.000	20,999%	-	-
- Các đối tượng khác	62.350.290.000	18,704%	60.350.290.000	98,37%
<b>Cộng</b>	<b>333.350.290.000</b>	<b>100%</b>	<b>61.350.290.000</b>	<b>100%</b>

**13.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	61.350.290.000	61.350.290.000
+ Vốn góp tăng trong năm	272.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	333.350.290.000	61.350.290.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

13.3. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	33.335.029	6.135.029
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	33.335.029	6.135.029
- Cổ phiếu phổ thông	33.335.029	6.135.029
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	33.335.029	6.135.029
- Cổ phiếu phổ thông	33.335.029	6.135.029
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

13.4. Báo cáo kết quả phát hành và mục đích sử dụng vốn

Căn cứ vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/05/2025 về việc thông qua phương án phát hành tăng vốn; Biên bản họp và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2025/NQ-HĐQT ngày 09/10/2025 về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Tổng vốn/số tiền đã huy động được: 272.000.000.000 đồng đã được sử dụng vào các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị thanh toán	Tiến độ thực hiện
01	Đầu tư mua phần vốn góp từ thành viên góp vốn của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc. Thành viên góp vốn: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Công Nghiệp Quang Phúc	251.851.851.852	- Ngày hoàn tất thanh toán: 10/09/2025 - Ngày hoàn tất đổi GCN ĐKKD của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc: 03/10/2025
02	Đầu tư mua phần vốn góp từ thành viên góp vốn của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc. Thành viên góp vốn: Bà Hà Thị Hồng Minh	19.140.740.741	- Ngày hoàn tất thanh toán: 10/09/2025 - Ngày hoàn tất đổi GCN ĐKKD của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc: 03/10/2025
03	Thanh toán chi phí khác		
3.1	Thanh toán thuế TNCN của Bà Hà Thị Hồng Minh	28.148.148	Đã hoàn tất thanh toán ngày 25/09/2025
3.2	Mua 02 xe ô tô	979.259.259	Đã hoàn tất thanh toán ngày 12/12/2025
<b>TỔNG</b>		<b>272.000.000.000</b>	

14. Tài khoản ngoài bảng

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Dollar Mỹ (USD)	-	397

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	41.514.203.096	113.666.858.372
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.521.574.029
<b>Cộng</b>	<b>41.514.203.096</b>	<b>115.188.432.401</b>

Không phát sinh doanh thu với bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán hàng hóa	40.272.787.431	112.724.936.408
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	1.562.723.372
<b>Cộng</b>	<b>40.272.787.431</b>	<b>114.287.659.780</b>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	7.389.500.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	68.925.000	-
- Lãi tiền gửi và tiền cho vay	9.325.986	2.321.893.940
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	3.186.960	-
<b>Cộng</b>	<b>7.470.937.946</b>	<b>2.321.893.940</b>

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	361.292.648	1.328.362.859
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	285.076.185	-
- Chi phí khác	17.393.448	701.558.666
<b>Cộng</b>	<b>663.762.281</b>	<b>2.029.921.525</b>

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.351.800	-
<b>Cộng</b>	<b>69.351.800</b>	<b>-</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	3.550.274.292	87.480.000
- Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng văn phòng	104.952.681	26.762.211
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.746.416	-
- Thuế, phí và lệ phí	13.220.000	7.854.784
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	189.463.949	294.559.054
- Chi phí bằng tiền khác	185.635.412	166.429.796
<b>Cộng</b>	<b>4.051.292.750</b>	<b>583.085.845</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý tài sản trên đất	953.155.465	-
+ Thu nhập	5.454.545.455	-
+ Giá trị còn lại	(3.551.685.133)	-
+ Chi phí thanh lý khác	(949.704.857)	-
- Thanh lý tài sản cố định	223.724.370	-
+ Thu nhập	516.696.600	-
+ Giá trị còn lại	(292.972.230)	-
- Thu nhập khác	2.380.675.995	45.631.500
<b>Cộng</b>	<b>3.557.555.830</b>	<b>45.631.500</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí khác	494.900.273	108.758.373
<b>Cộng</b>	<b>494.900.273</b>	<b>108.758.373</b>

**9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Chi tiêu này không trình bày trên báo cáo (riêng) của Công ty Cổ phần đầu tư QP Xanh vì đây là Công ty mẹ, và được trình bày trên Báo cáo tài chính của Tập đoàn theo quy định tại khoản 3.19, điều 113 của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí đồ dùng văn phòng	104.952.681	-
- Chi phí nhân công	3.550.274.292	87.480.000
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.746.416	937.424.856
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	189.463.949	294.559.054
- Chi phí bằng tiền khác	268.207.212	667.625.951
<b>Cộng</b>	<b>4.120.644.550</b>	<b>1.987.089.861</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VNĐ)**

**1. Tài sản tiềm tàng**

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

**2. Nợ tiềm tàng**

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản nợ tiềm tàng.

**3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

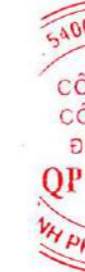
**3.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc)**

Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
<b>Lương, thưởng, thù lao</b>			
Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám Đốc	239.258.974	-
Trác Văn Long	Giám đốc Tài chính	616.203.493	-
Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám Đốc Điều Hành	640.590.883	-
Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	168.633.304	-
Nguyễn Thị Hương	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 31/03/2025)	18.000.000	36.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.682.686.654</b>	<b>36.000.000</b>

**3.2. Giao dịch với bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc	Công ty con
2. Công ty CP QP Land	Chung thành viên chủ chốt với Công ty con
3. Công ty CP Đầu tư xây dựng QP	- Không còn chung thành viên chủ chốt từ tháng 8/2025 - Chung cổ đông lớn từ tháng 9/2025
4. Công ty TNHH QP Industrial Living	- Không còn chung thành viên chủ chốt từ tháng 8/2025 - Chung thành viên chủ chốt với Công ty con
5. Công ty CP QP Township	Chung thành viên chủ chốt với Công ty con
6. Công ty Luật TNHH MTV PT & Partners	Chung thành viên chủ chốt
7. Công ty CP Bất động sản Thủ Dầu Một	Chung thành viên chủ chốt với Công ty con
8. Bà Vi Thị Dung	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 60,297%)
9. Bà Dương Thị Chín	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 20,999%)
10. Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025
11. Ông Dương Văn Hiếu	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025
12. Ông Hồ Văn Tuấn	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025
13. Bà Nguyễn Thị Hằng	Không còn là cổ đông lớn từ ngày 18/09/2025



**Nội dung giao dịch:**

Không phát sinh giao dịch trong năm với các bên liên quan.

**4. Báo cáo bộ phận**

Thông tin Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm:

• Năm nay

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.514.203.096	-	41.514.203.096
- Giá vốn hàng bán	40.272.787.431	-	40.272.787.431
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1.241.415.665</b>	<b>-</b>	<b>1.241.415.665</b>

• Năm trước

Chỉ tiêu	Bán hàng	Cung cấp dịch vụ	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	113.666.858.372	1.521.574.029	115.188.432.401
- Giá vốn hàng bán	112.724.936.408	1.562.723.372	114.287.659.780
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>941.921.964</b>	<b>(41.149.343)</b>	<b>900.772.621</b>

**Khu vực địa lý**

• Năm nay

Chỉ tiêu	Nội địa	Xuất khẩu	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.514.203.096	-	41.514.203.096
- Giá vốn hàng bán	40.272.787.431	-	40.272.787.431
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>1.241.415.665</b>	<b>-</b>	<b>1.241.415.665</b>

• Năm trước

Chỉ tiêu	Nội địa	Xuất khẩu	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	115.188.432.401	-	115.188.432.401
- Giá vốn hàng bán	114.287.659.780	-	114.287.659.780
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>900.772.621</b>	<b>-</b>	<b>900.772.621</b>

**5. Tài sản đảm bảo**

**Tài sản của Công ty thế chấp cho đơn vị khác**

Công ty không dùng các tài sản để thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**6. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (riêng) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

**7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (riêng).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026.

Người lập

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Tổng Giám đốc

NGUYỄN MẠNH TUẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**

Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP.HCM

Số điện thoại: 028 36 20 26 26

Email: [info@qpxanh.com.vn](mailto:info@qpxanh.com.vn)

Website: [www.qpxanh.com.vn](http://www.qpxanh.com.vn)