



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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH*Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh***Báo cáo của Tổng Giám đốc***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH*Địa chỉ: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh***Báo cáo của Tổng giám đốc (tiếp theo)***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025***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 Hường	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.

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 sổ 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 sổ 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 quy 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



Số: 270504 /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 (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 of Trần Văn Hiệp]

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

[Handwritten signature of Lê Thị Diệu Hiền]

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



Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)

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	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		57.114.640.086	66.429.829.496
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	4.812.914.938	2.214.960.125
111	1. Tiền		4.812.914.938	2.214.960.125
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	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	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		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	IV. Hàng tồn kho	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	V. Tài sản ngắn hạn khác		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. TÀI SẢN DÀI HẠN		297.036.058.908	23.594.362.220
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		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	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	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	VI. Tài sản dài hạn khác		113.064.583	449.704.857
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		113.064.583	449.704.857
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		354.150.698.994	90.024.191.716

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

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

Bảng cân đối kế toán (riêng) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.756.435.786	19.141.006.322
310	I. Nợ ngắn hạn		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	II. Nợ dài hạn		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	V.13	348.394.263.208	70.883.185.394
410	I. Vốn chủ sở hữu		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	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		354.150.698.994	90.024.191.716

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

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH HẢI

Tổng Giám đốc




NGUYỄN MẠNH TUẤN

5 - C.T. L
Y
TUHAN
VĂN
ÉT
HÍ MINH

C.T. L
MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (riêng)

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

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	-	-

Người lập biểu



NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH HẢI

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

Tổng Giám đốc



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	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	1. Lợi nhuận trước thuế		6.990.602.337	546.532.318
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(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	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.165.869.779	(36.335.964.716)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(268.509.203.551)	37.121.575.445
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		259.941.288.585	2.925.500
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		2.597.954.813	788.536.229
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.214.960.125	1.426.423.896
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	4.812.914.938	2.214.960.125

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

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

Tổng Giám đốc



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 giả 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:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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.

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 cố 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 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:

- 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
Cộng	4.812.914.938	2.214.960.125

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)	-	-	-
Cộng	6.060.988.585	5.775.912.400	(285.076.185)	-	-	-

(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
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các bên khác	1.786.503.456	(1.186.503.456)	1.892.571.466	(1.186.503.456)
- 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	-
Cộng	1.786.503.456	(1.186.503.456)	1.892.571.466	(1.186.503.456)

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

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>	43.846.708.055	-	53.148.519.504	-
- 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	-
Cộng	43.846.708.055	-	53.148.519.504	-

(*) 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	-	-
Số cuối năm	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)

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	-
Cộng	1.702.317.649	-	5.595.483.421	-

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
Nguyên giá				
- 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)
Số cuối năm	-	-	910.000.000	910.000.000
Giá trị hao mòn				
- 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)
Số cuối năm	-	-	7.746.416	7.746.416
Giá trị còn lại				
- Số đầu năm	3.551.685.133	292.972.230	-	3.844.657.363
Số cuối năm	-	-	902.253.584	902.253.584

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
Đầu tư vào công ty con	271.020.740.741	287.128.926.952	-	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc ⁽¹⁾	271.020.740.741	287.128.926.952	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	25.000.000.000	25.000.000.000	-	19.300.000.000	19.300.000.000	-
Công ty Cổ phần QP Township ⁽²⁾	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	-	-
Công ty CP ĐT và TM Đại Thành Phát	-	-	-	19.300.000.000	19.300.000.000	-
Cộng	296.020.740.741	312.128.926.952	-	19.300.000.000	19.300.000.000	-

(*) 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.

⁽¹⁾ 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

(2) 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
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các người bán khác</i>	606.091.134	1.747.160.792
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Thành Đô	540.000.000	-
- Các người bán khác	66.091.134	1.747.160.792
Cộng(*)	606.091.134	1.747.160.792

(*) 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	-
Cộng	284.542.282	284.300	2.976.122.201	(1.677.389.995)	1.588.132.272	5.142.084

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế TNDN phải nộp trong năm được dự tính như sau:	Năm nay	Năm trước
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	-
Thu nhập chịu thuế	7.397.622.610	

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

Thuế TNDN phải nộp trong năm được dự tính như sau:	Năm nay	Năm trước
<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
Tổng Thuế TNDN phải nộp	1.479.524.523	290.971.455

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
Cộng	2.941.288.585	2.941.288.585	15.000.000.000	15.000.000.000

(*) 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
Cộng	15.000.000.000	2.941.288.585	(15.000.000.000)	2.941.288.585

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	-	-
Số dư cuối năm	239.936.361	239.936.361

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
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024				
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	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	61.350.290.000	287.923.633	9.244.971.761	70.883.185.394
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
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	-	-	-	-
Số dư cuối năm	333.350.290.000	287.923.633	14.756.049.575	348.394.263.208

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%
Cộng	333.350.290.000	100%	61.350.290.000	100%

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	-	-

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

13.3. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
TỔNG		272.000.000.000	

14. Tài khoản ngoài bảng**Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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
Cộng	41.514.203.096	115.188.432.401

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
Cộng	40.272.787.431	114.287.659.780

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	-
Cộng	7.470.937.946	2.321.893.940

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
Cộng	663.762.281	2.029.921.525

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.351.800	-
Cộng	69.351.800	-

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
Cộng	4.051.292.750	583.085.845

7. Thu nhập khác

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

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí khác	494.900.273	108.758.373
Cộng	494.900.273	108.758.373

9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Chỉ 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
Cộng	4.120.644.550	1.987.089.861

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
Lương, thưởng, thù lao			
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
Cộng		1.682.686.654	36.000.000

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
Lợi nhuận gộp	1.241.415.665	-	1.241.415.665

- 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
Lợi nhuận gộp	941.921.964	(41.149.343)	900.772.621

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
Lợi nhuận gộp	1.241.415.665	-	1.241.415.665

- 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
Lợi nhuận gộp	900.772.621	-	900.772.621

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