

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**  
**Số 31 đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**BAO GỒM:**

- **Bảng cân đối kế toán**
- **Kết quả kinh doanh**
- **Lưu chuyển tiền tệ**
- **Thuyết minh báo cáo tài chính**

**Quý 1 năm 2026**

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>69.460.293.528</b>	<b>57.114.640.086</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>13.342.709.733</b>	<b>4.812.914.938</b>
111	1. Tiền		13.342.709.733	4.812.914.938
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>V.2</b>	<b>10.382.467.491</b>	<b>5.775.912.400</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		10.782.045.626	6.060.988.585
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(399.578.135)	(285.076.185)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>43.455.272.775</b>	<b>44.489.608.055</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	<b>V.3</b>	600.000.000	1.786.503.456
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		78.971.240	42.900.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	<b>V.4</b>	42.776.301.535	43.846.708.055
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(1.186.503.456)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V.5</b>	<b>1.702.317.649</b>	<b>1.702.317.649</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.702.317.649	1.702.317.649
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>577.525.880</b>	<b>333.887.044</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	<b>V.6</b>	289.291.548	85.456.190
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		283.092.248	243.288.770
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.142.084	5.142.084
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>284.481.634.327</b>	<b>297.036.058.908</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>864.336.920</b>	<b>902.253.584</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	<b>V.7</b>	864.336.920	902.253.584
222	- Nguyên giá		910.000.000	910.000.000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.663.080)	(7.746.416)
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>V.8</b>	<b>283.520.740.741</b>	<b>296.020.740.741</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		271.020.740.741	271.020.740.741
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.500.000.000	25.000.000.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>96.556.666</b>	<b>113.064.583</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		96.556.666	113.064.583
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>353.941.927.855</b>	<b>354.150.698.994</b>



**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 Tình Hình Tài Chính ( riêng )

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.411.619.167</b>	<b>5.756.435.786</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.411.619.167</b>	<b>5.756.435.786</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	<b>V.9</b>	682.462.586	606.091.134
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	-
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	<b>V.10</b>	912.965.053	1.588.132.272
314	3. Phải trả người lao động		499.609.008	277.340.584
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		15.000.000	65.821.487
319	4. Phải trả ngắn hạn khác		61.646.159	37.825.363
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	<b>V.11</b>	-	2.941.288.585
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	<b>V.12</b>	239.936.361	239.936.361
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>351.530.308.688</b>	<b>348.394.263.208</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>V.13</b>	<b>351.530.308.688</b>	<b>348.394.263.208</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		333.350.290.000	333.350.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		333.350.290.000	333.350.290.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		287.923.633	287.923.633
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.892.095.055	14.756.049.575
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		14.756.049.575	9.244.971.761
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		3.136.045.480	5.511.077.814
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>353.941.927.855</b>	<b>354.150.698.994</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	-	17.465.353.355	-	17.465.353.355
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	17.465.353.355	-	17.465.353.355
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	-	16.943.830.723	-	16.943.830.723
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	521.522.632	-	521.522.632
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	3.959.184.119	799.889	3.959.184.119	799.889
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	385.220.932	226.638.040	385.220.932	226.638.040
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		50.802.793	226.638.040	50.802.793	226.638.040
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	2.343.073.013	179.722.371	2.343.073.013	179.722.371
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.230.890.174	115.962.110	1.230.890.174	115.962.110
31	11. Thu nhập khác	VI.6	2.727.353.314	544.181.110	2.727.353.314	544.181.110
32	12. Chi phí khác	VI.7	30.549.310	334.076.904	30.549.310	334.076.904
40	13. Lợi nhuận khác		2.696.804.004	210.104.206	2.696.804.004	210.104.206
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.927.694.178	326.066.316	3.927.694.178	326.066.316
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	791.648.698	65.209.263	791.648.698	65.209.263
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.9	-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		3.136.045.480	260.857.053	3.136.045.480	260.857.053
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10				
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.11				

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI



Tổng Giám đốc

NGUYỄN MẠNH TUẤN



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

DVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý I/2026	Quý I/2025
1	2	3		
01	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	1. Lợi nhuận trước thuế		3.927.694.178	326.066.316
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(983.282.049)	3.358.781
02	- Khấu hao tài sản cố định và BDS đầu tư		37.916.664	8
03	- Các khoản dự phòng		(1.072.001.506)	-
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		-	(223.279.267)
06	- Chi phí lãi vay		50.802.793	226.638.040
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.944.412.129	329.425.097
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		2.181.035.258	(2.023.626.059)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	3.578.589.094
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		295.623.823	4.183.677.511
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(187.327.441)	-
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		(4.721.057.041)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(116.624.280)	(540.582.019)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.424.979.068)	-
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		(1.028.916.620)	5.527.483.624
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác		-	515.471.600
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	4.700.000.000
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.500.000.000	10.910.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	779.889
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		12.500.000.000	16.126.251.489
	<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		-	-
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		4.048.924.290	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(6.990.212.875)	(15.000.000.000)
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		(2.941.288.585)	(15.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		8.529.794.795	6.653.735.113
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.812.914.938	2.214.960.125
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	13.342.709.733	8.868.695.238

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu  
  
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 (riêng)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**  
**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026**

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 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 đầu tư tài chính.

**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 so với cùng kỳ 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 trong kỳ 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 kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
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%	99,63%	99,63%	99,63%	99,63%	99,63%

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 11 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 11 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 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025, hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 của Bộ 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 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025, hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 của Bộ 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 ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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 phí 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 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 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 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 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.

**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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (ĐVT: VNĐ)

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

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	3.101.137.793	144.940.379
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.919.571.940	4.667.974.559
Tiền đang chuyển	2.322.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>13.342.709.733</b>	<b>4.812.914.938</b>

### 2. Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu <sup>(1)</sup>	10.782.045.626	10.382.467.491	(399.578.135)	6.060.988.585	5.775.912.400	(285.076.185)
<b>Cộng</b>	<b>10.782.045.626</b>	<b>10.382.467.491</b>	<b>(399.578.135)</b>	<b>6.060.988.585</b>	<b>5.775.912.400</b>	<b>(285.076.185)</b>

(\*) 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 31/03/2026.

**Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:**

	31/03/2026	01/01/2026
Số đầu kỳ	(285.076.185)	
Trích lập dự phòng bổ sung	(290.004.000)	(285.076.185)
Hoàn nhập dự phòng	175.502.050	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(399.578.135)</b>	<b>(285.076.185)</b>

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải thu các bên khác</b>	<b>600.000.000</b>	-	<b>1.186.503.456</b>	<b>(1.186.503.456)</b>
- Mr Ahmad Shad - Asah Safi LTD	-	-	1.186.503.456	(1.186.503.456)
- Công Ty Cổ Phần Gỗ Nhựa Kyoto Group	600.000.000	-	600.000.000	-



**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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

	31/03/2026		01/01/2026	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
- Phải thu khách hàng khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.786.503.456</b>	<b>(1.186.503.456)</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/03/2026		01/01/2026	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các bên khác</i>	<b>42.776.301.535</b>	<b>-</b>	<b>43.846.708.055</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc (*)	42.530.736.985	-	43.843.852.055	-
- Tạm ứng	-	-	2.856.000	-
- Ký quỹ, ký cược	245.564.550	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>42.776.301.535</b>	<b>-</b>	<b>43.846.708.055</b>	<b>-</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, được tạm tính lãi phạt là 15%/năm kể từ ngày 20/09/2025.

**Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi***Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:*

	<b>31/03/2026</b>	<b>01/01/2026</b>
Số đầu kỳ	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
Trích lập dự phòng bổ sung		
Hoàn nhập dự phòng	1.186.503.456	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>0</b>	<b>(1.186.503.456)</b>

**5. Hàng tồn kho**

	31/03/2026		01/01/2026	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
- Nguyên vật liệu	-	-	-	-
- Thành phẩm	-	-	-	-
- Hàng hóa	1.702.317.649	-	1.702.317.649	-
<b>Cộng</b>	<b>1.702.317.649</b>	<b>-</b>	<b>1.702.317.649</b>	<b>-</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

**6. Chi phí trả trước**

<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>	<b>31/03/2026</b>	<b>01/01/2026</b>
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	289.291.548	85.456.190
<b>Cộng</b>	<b>289.291.548</b>	<b>85.456.190</b>

<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>	<b>31/03/2026</b>	<b>01/01/2026</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;	-	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	96.556.666	113.064.583
<b>Cộng</b>	<b>96.556.666</b>	<b>113.064.583</b>

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
- Số đầu kỳ			910.000.000	<b>910.000.000</b>
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-
+ Thanh lý	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>			<b>910.000.000</b>	<b>910.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
- Số đầu kỳ	-	-	7.746.416	<b>7.746.416</b>
- Khấu hao trong kỳ	-	-	37.916.664	<b>37.916.664</b>
- Khấu hao giảm trong kỳ	-	-	-	-
+ Thanh lý	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>			<b>45.663.080</b>	<b>45.663.080</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ	-	-	902.253.584	<b>902.253.584</b>
Số cuối kỳ	-	-	<b>864.336.920</b>	<b>864.336.920</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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**

	31/03/2026			01/01/2026		
	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>271.020.740.741</b>	<b>-</b>	<b>271.020.740.741</b>	<b>271.020.740.741</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc <sup>(1)</sup>	271.020.740.741	271.020.740.741	-	271.020.740.741	271.020.740.741	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>12.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần QP Township <sup>(2)</sup>	12.500.000.000	12.500.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>283.520.740.741</b>	<b>283.520.740.741</b>	<b>-</b>	<b>296.020.740.741</b>	<b>296.020.740.741</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 99,63% )

<sup>(2)</sup> Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty nắm giữ 1.250.000 cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ lợi ích/quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần QP Township là 1,5% (tỷ lệ tại thời điểm đầu năm là 3%)

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/03/2026	01/01/2026
<b>Phải trả cho các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả các người bán khác</b>	<b>682.462.586</b>	<b>606.091.134</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Thành Đô	540.000.000	540.000.000
- Các người bán khác	142.462.586	66.091.134
<b>Cộng(*)</b>	<b>682.462.586</b>	<b>606.091.134</b>

<sup>(\*)</sup> Tại ngày 31/03/2026, 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 kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	46.313.084	-	-	-	46.313.084	-
- Thuế TNDN	1.441.715.779	-	791.648.698	(1.424.979.068)	808.385.409	-
- Thuế TNCN	94.950.066	-	158.129.216	(199.966.065)	53.113.217	-
- Thuế nhà đất	-	5.142.084	-	-	-	5.142.084
- Thuế môn bài	-	-	-	-	-	-
- Thuế khác	5.153.343	-	13.473.000	(13.473.000)	5.153.343	-
<b>Cộng</b>	<b>1.588.132.272</b>	<b>5.142.084</b>	<b>963.250.914</b>	<b>(1.638.418.133)</b>	<b>912.965.053</b>	<b>5.142.084</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

***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 kỳ được dự tính như sau:

**31/03/2026**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.927.694.178
-----------------------------------	---------------

*Trong đó:*

- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ kinh doanh khác	3.927.694.178
--	---------------

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	30.549.310
-----------------------------	------------

+ Chi phí không được trừ	30.549.310
--------------------------	------------

- Các khoản điều chỉnh giảm	
-----------------------------	--

Thu nhập chịu thuế	3.958.243.488
--------------------	---------------

*Trong đó:*

- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	3.958.243.488
---	---------------

Chuyển lỗ các kỳ trước sang	-
-----------------------------	---

Thu nhập tính thuế	3.958.243.488
--------------------	---------------

*Trong đó:*

- Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh khác	3.958.243.488
---	---------------

Thuế suất phổ thông	20%
---------------------	-----

Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong kỳ	791.648.698
---	-------------

Thuế TNDN phải nộp truy thu của các kỳ trước	-
--	---

<b>Tổng Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>791.648.698</b>
--------------------------------	--------------------

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b><i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i></b>	-	-	-	-
<b><i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	-	-	2.941.288.585	2.941.288.585
- Công ty cổ phần chứng khoán VPBank (*)	-	-	2.941.288.585	2.941.288.585
<b><u>Cộng</u></b>	-	-	<b>2.941.288.585</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

	Số đầu kỳ	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn	2.941.288.585	4.048.924.290	(6.990.212.875)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>4.048.924.290</b>	<b>(6.990.212.875)</b>	<b>-</b>

**12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	31/03/2026	01/01/2026
- Số dư đầu kỳ	239.936.361	239.936.361
- Trích lập trong kỳ	-	-
- Sử dụng trong kỳ	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</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
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025</b>				
Số dư đầu kỳ trước	61.350.290.000	287.923.633	9.244.971.761	70.883.185.394
Tăng trong kỳ	-	-	-	260.857.053
Nhận góp vốn	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	260.857.053	260.857.053
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>61.350.290.000</b>	<b>287.923.633</b>	<b>9.505.828.814</b>	<b>71.144.022.447</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026</b>				
Số dư đầu kỳ này	333.350.290.000	287.923.633	14.756.049.575	348.394.263.208
Lãi trong kỳ	-	-	3.136.045.480	3.136.045.480
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>333.350.290.000</b>	<b>287.923.633</b>	<b>17.892.095.055</b>	<b>351.530.308.688</b>

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
- Bà Vi Thị Dung	201.000.000.000	60,297%	201.000.000.000	60,297%
- Bà Dương Thị Chín	70.000.000.000	20,999%	70.000.000.000	20,999%
- Các đối tượng khác	62.350.290.000	18,704%	62.350.290.000	18,704%
<b>Cộng</b>	<b>333.350.290.000</b>	<b>100%</b>	<b>333.350.290.000</b>	<b>100%</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

	<b>31/03/2026</b>	<b>01/01/2026</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	333.350.290.000	333.350.290.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	333.350.290.000	333.350.290.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**13.3. Cổ phiếu**

	<b>31/03/2026</b>	<b>01/01/2026</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	33.335.029	33.335.029
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	33.335.029	33.335.029
- Cổ phiếu phổ thông	33.335.029	33.335.029
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	33.335.029	33.335.029
- Cổ phiếu phổ thông	33.335.029	33.335.029
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**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**

	<b>Quý I</b>		<b>Lũy kế từ đầu năm tới quý này</b>	
	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Doanh thu bán hàng	-	17.465.353.355	-	17.465.353.355
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>17.465.353.355</b>	<b>-</b>	<b>17.465.353.355</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Quý I</b>		<b>Lũy kế từ đầu năm tới quý này</b>	
	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	16.943.830.723	-	16.943.830.723
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>16.943.830.723</b>	<b>-</b>	<b>16.943.830.723</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.462.920	799.889	1.462.920	799.889
- Lãi bán các khoản đầu tư	3.957.721.199	-	3.957.721.199	
<b>Cộng</b>	<b>3.959.184.119</b>	<b>799.889</b>	<b>3.959.184.119</b>	<b>799.889</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí lãi vay	50.802.793	226.638.040	50.802.793	226.638.040
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	290.004.000			
- Chi phí tài chính khác	44.414.139		334.418.139	
<b>Cộng</b>	<b>385.220.932</b>	<b>226.638.040</b>	<b>385.220.932</b>	<b>226.638.040</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.343.073.013	179.722.371	2.343.073.013	179.722.371
<b>Cộng</b>	<b>2.343.073.013</b>	<b>179.722.371</b>	<b>2.343.073.013</b>	<b>179.722.371</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**6. Thu nhập khác**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thanh lý tài sản cố định		515.471.600		515.471.600
- Thu nhập từ bồi thường	1.540.849.858		1.540.849.858	
- Thu nhập khác	1.186.503.456	28.709.510	1.186.503.456	28.709.510
<b>Cộng</b>	<b>2.727.353.314</b>	<b>544.181.110</b>	<b>2.727.353.314</b>	<b>544.181.110</b>

**7. Chi phí khác**

	Quý I		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lỗ thanh lý TSCĐ	-	292.972.222	-	292.972.222
- Chi phí khác	30.549.310	41.104.682	30.549.310	41.104.682
<b>Cộng</b>	<b>30.549.310</b>	<b>334.076.904</b>	<b>30.549.310</b>	<b>334.076.904</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	Quý 1/2026	Quý 1/2025
<b>Lương, thưởng, thù lao</b>			
Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám Đốc	148.390.314	-
Trác Văn Long	Giám đốc Tài chính	397.478.349	-
Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám Đốc Điều Hành	415.492.878	-
Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	106.121.400	-
Bà Nguyễn Thị Hương	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 31/03/2025)	-	36.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.067.482.941</b>	<b>36.000.000</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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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	- Chung thành viên chủ chốt - Chung cổ đông lớn
4. Công ty CP QP Township	Chung thành viên chủ chốt với Công ty con
5. Công ty Luật TNHH MTV PT & Partners	Chung thành viên chủ chốt
6. Công ty CP Bất động sản Thủ Dầu Một	Chung thành viên chủ chốt với Công ty con
7. Công ty Cổ Phần Thái Bình Bình Dương	Chung thành viên chủ chốt
8. Bà Vi Thị Dung	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 60,297%)
9. Bà Dương Thị Chín	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 20,999%)

**Nội dung giao dịch:**

Trong kỳ phát sinh khoản đặc cộc trị giá 29.875.810.546VND với Công ty CP Đầu tư xây dựng QP theo Hợp đồng số 1901/2026/HĐTC/PTN.QP-QPCONS hợp đồng thi công xây dựng công trình dự án khu nhà ở Quang Phúc

**4. 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 03 năm 2026.

**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 03 năm 2026.

**5. 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

**6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2026.

Người lập

NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN



