

**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 4 năm 2025**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Ngày 31 tháng 12 năm 2025**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>57.114.640.086</b>	<b>66.429.829.496</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>4.812.914.938</b>	<b>2.214.960.125</b>
Tiền	111		4.812.914.938	2.214.960.125
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.775.912.400</b>	<b>-</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	<b>5.2</b>	6.060.988.585	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	122	<b>5.3</b>	(285.076.185)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>44.489.608.055</b>	<b>58.612.417.544</b>
Phải thu khách hàng	131	<b>5.4</b>	1.786.503.456	1.892.571.466
Trả trước cho người bán	132	<b>5.5</b>	42.900.000	57.830.030
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	4.700.000.000
Các khoản phải thu khác	136	<b>5.6</b>	43.846.708.055	53.148.519.504
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	<b>5.8</b>	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.702.317.649</b>	<b>5.595.483.421</b>
Hàng tồn kho	141	<b>5.7</b>	1.702.317.649	5.595.483.421
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>333.887.044</b>	<b>6.968.406</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>5.9</b>	85.456.190	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		243.288.770	6.684.106
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		5.142.084	284.300
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>297.036.058.908</b>	<b>23.594.362.220</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>902.253.584</b>	<b>3.844.657.363</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	<b>5.10</b>	902.253.584	3.844.657.363
Nguyên giá	222		910.000.000	20.769.296.151
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.746.416)	(16.924.638.788)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>296.020.740.741</b>	<b>19.300.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		271.020.740.741	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		25.000.000.000	19.300.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>113.064.583</b>	<b>449.704.857</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>5.9</b>	113.064.583	449.704.857
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>354.150.698.994</b>	<b>90.024.191.716</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.756.435.786</b>	<b>19.141.006.322</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.756.435.786</b>	<b>19.141.006.322</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	5.12	606.091.134	1.747.160.792
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	1.389.628.772
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.13	1.588.132.272	284.542.282
Phải trả công nhân viên	314		277.340.584	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	65.821.487	313.943.979
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	37.825.363	165.794.136
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	2.941.288.585	15.000.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		239.936.361	239.936.361
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	323		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>348.394.263.208</b>	<b>70.883.185.394</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>348.394.263.208</b>	<b>70.883.185.394</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		333.350.290.000	61.350.290.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		333.350.290.000	61.350.290.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		287.923.633	287.923.633
Quỹ dự phòng tài chính	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	421		14.756.049.575	9.244.971.761
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.244.971.761	8.989.410.898
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.511.077.814	255.560.863
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	423		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>354.150.698.994</b>	<b>90.024.191.716</b>

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4/2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4/2024
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	26.085.000	1.760.738.909	41.514.203.096	115.188.432.401
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần	10		26.085.000	1.760.738.909	41.514.203.096	115.188.432.401
Giá vốn hàng bán	11	6.2	25.397.711	1.943.234.628	40.272.787.431	114.287.659.780
Lợi nhuận gộp	20		687.289	(182.495.719)	1.241.415.665	900.772.621
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.420.839.975	881.626.434	7.470.937.946	2.321.893.940
Chi phí tài chính	22	6.4	393.672.289	741.614.834	663.762.281	2.029.921.525
Trong đó: chi phí lãi vay	23		94.362.984	40.500.134	361.292.648	1.328.362.859
Chi phí bán hàng	24	6.7	-	-	69.351.800	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.8	2.349.618.325	43.544.022	4.051.292.750	583.085.845
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		4.678.236.650	(86.028.141)	3.927.946.780	609.659.191
Thu nhập khác	31	6.5	2.083.543.637	405.000.000	3.557.555.830	45.631.500
Chi phí khác	32	6.6	29.732.094	448.442.166	494.900.273	108.758.373
Lợi nhuận khác	40		2.053.811.543	(43.442.166)	3.062.655.557	(63.126.873)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.732.048.193	(129.470.307)	6.990.602.337	546.532.318
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.9	1.288.893.430	-	1.479.524.523	290.971.455
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.443.154.763	(129.470.307)	5.511.077.814	255.560.863
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			163,29	(21,10)	165,32	41,66

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI



Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026  
Tổng Giám Đốc

NGUYỄN MẠNH TUẤN



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Quý 4 năm 2025

Đvt: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đầu năm đến cuối quý 4 năm nay	Lũy kế đầu năm đến cuối quý 4 năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	50.574.435.745	162.715.480.449
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(43.928.582.482)	(143.918.222.258)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(2.381.009.667)	(80.434.039)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(540.582.019)	(1.014.418.880)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(163.851.919)	(286.420.018)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	45.229.121.017	3.632.163.310
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(321.683.357.312)	(48.799.466.972)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(272.893.826.637)</b>	<b>(27.751.318.408)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(36.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.700.000.000	56.800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	10.910.000.000	6.300.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.325.986	2.336.929.137
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>15.619.325.986</b>	<b>28.536.929.137</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	272.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	2.941.288.585	16.300.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.000.000.000)	(16.297.074.500)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(68.833.121)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>259.872.455.464</b>	<b>2.925.500</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>2.597.954.813</b>	<b>788.536.229</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>2.214.960.125</b>	<b>1.426.423.896</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4.812.914.938</b>	<b>2.214.960.125</b>

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh 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 số mã số thuế 5400257584, cấp chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 7 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 333.350.290.000 đồng chia thành 33.335.029 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là “HKT”.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh:** Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Kinh doanh thương mại gỗ, 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.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

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

**1.5. Cấu trúc của Công ty**

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Số 31, đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 10 người (tại ngày 31/12/2024 là: 3 người)

**1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 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.

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

**3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện 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 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

**4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này.

Các chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính năm gần nhất.

**4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ kế toán được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản/bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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 kỳ kế toán 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.

**4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**4.4 Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị tài sản góp vốn cùng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Giá gốc của khoản đầu tư không được điều chỉnh theo giá thị trường, trừ trường hợp doanh nghiệp phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính theo quy định.

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ lợi nhuận phát sinh trước thời điểm đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Cổ tức, lợi nhuận được chia từ lợi nhuận phát sinh sau thời điểm đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ tức, lợi nhuận được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi tăng giá trị khoản đầu tư.

Khi thanh lý hoặc chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con, chênh lệch giữa giá trị thu được và giá gốc của khoản đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính tương ứng.

**Đầu tư góp vốn vào các 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.

**4.5 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu 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 người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

**4.6 Hàng tồn kho**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

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 của hàng tồn kho 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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |   |                                |                                |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - | Giá trị nguyên vật liệu, CCDC, | Thực tế đích danh và Bình quân |
|   | hàng hoá                       | gia quyền                      |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 “Hàng tồn kho” và Thông tư số 48/2019/TT - BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.

**4.7 Tài sản cố định hữu hình*****Nguyên giá***

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.

***Khấu hao***

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- |   |                          |             |
|---|--------------------------|-------------|
| - | Nhà cửa, vật kiến trúc:  | 08 - 20 năm |
| - | Máy móc, trang thiết bị: | 07 - 12 năm |
| - | Phương tiện vận chuyển:  | 06 – 10 năm |

**4.8 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. Việc phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm được căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí tương ứng với khả năng tạo ra lợi ích kinh tế từ các chi phí này.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**4.9 Các khoản phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

**4.10 Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, lãi trái phiếu phát hành và các khoản chi phí phải trả khác.

**4.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**4.12 Vốn chủ sở hữu**

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

**Thặng dư vốn cổ phần** được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Vốn khác của chủ sở hữu:** Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

**4.13 Phân phối lợi nhuận**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

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.

**4.14 Doanh thu và thu nhập****Doanh thu bán hàng**

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 thuần 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 được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kỳ kế toán năm.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Thu nhập từ 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.

**Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

**4.15 Chi phí****Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan.... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn, chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) không được vốn hóa, chi phí tài chính khác phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo.

**4.16 Thuế****Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**Thuế Thu nhập doanh nghiệp**

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

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 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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

**4.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**4.18 Báo cáo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**4.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty;
- Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
+ Tiền mặt	144.940.379	11.787.939
+ Tiền gửi ngân hàng	4.667.974.559	2.203.172.186
+ Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.812.914.938</b>	<b>2.214.960.125</b>

**5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Chứng khoán kinh doanh				31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
		Số lượng CP			
+ Mã BID	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	35.000		1.537.002.050	
+ Mã CTG	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	42.667		1.514.718.675	
	* Cổ phần	29.500			
	* Cổ tức cổ phần	13167			
+ Mã HDB	Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	58.360		1.451.323.725	
	* Cổ phần	45.000			
	* Cổ tức cổ phần	13.360			
+ Mã SSI	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	47.880		1.557.944.135	
<b>Cộng</b>				<b>6.060.988.585</b>	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Ngày 18/12/2025 nhận thông báo chia cổ tức bằng cổ phiếu của mã chứng khoán CTG: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam: số lượng cổ phiếu là 13.167 CP, quyền chưa về.

Ngày 19/12/2025 nhận thông báo chia cổ tức bằng cổ phiếu của mã chứng khoán HDB: Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh : số lượng cổ phiếu là 13.360 CP, quyền chưa về.

**5.3. Dự phòng giảm giá chứng khoán**

Mã chứng khoán	Số dư đầu kỳ	Trích lập dự phòng trong năm	Hoàn nhập dự phòng trong năm	Số dư cuối năm
SSI		(109.574.135)		(109.574.135)
BID		(175.502.050)		(175.502.050)
<b>TỔNG</b>		<b>(285.076.185)</b>		<b>(285.076.185)</b>

**5.4. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
+ Công Ty Cổ Phần Gỗ Nhựa Kyoto Group	600.000.000	-
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	1.186.503.456	1.892.571.466
<b>Cộng</b>	<b>1.786.503.456</b>	<b>1.892.571.466</b>

**5.5. Trả trước cho người bán**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
+ CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG - T.D.K	27.000.000	-
+ Công Ty Cổ Phần Mất Bão	15.900.000	21.086.800
+ Các khoản trả trước cho người bán khác		36.743.230
<b>Cộng</b>	<b>42.900.000</b>	<b>57.830.030</b>

**5.6. Phải thu khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải thu các bên khác</b>	<b>43.846.708.055</b>	<b>53.148.519.504</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc (*)	43.843.852.055	45.000.000.000
- Tạm ứng	2.856.000	8.000.000.000
- Phải thu khác		148.519.504
<b>Cộng</b>	<b>43.846.708.055</b>	<b>53.148.519.504</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

(\*) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc để mua 92,59% phần vốn góp của Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc chưa được hoàn cọc 41.660.000.000VND và lãi phạt chậm hoàn cọc tính đến ngày 31/12/2025 2.183.852.055VND theo hợp đồng số 016A/QP-QPX ký ngày 08/09/2025

**5.7. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
+ Nguyên liệu, vật liệu	-	-	1.242.995	-
+ Thành phẩm	-	-	96.318	-
+ Hàng hóa	1.702.317.649	-	5.594.144.108	-
<b>Cộng</b>	<b>1.702.317.649</b>	<b>-</b>	<b>5.595.483.421</b>	<b>-</b>

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

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

*Nợ xấu:*

	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Mr. Ahmad Shad Asah Safl LTD	1.186.503.456	-	1.186.503.456	-
<b>Cộng</b>	<b>1.186.503.456</b>	<b>-</b>	<b>1.186.503.456</b>	<b>-</b>

**5.9. Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
a) Ngắn hạn	85.456.190	-
b) Dài hạn	113.064.583	449.704.857
- Sửa chữa TSCĐ	-	449.704.857
- Chi phí trả trước dài hạn khác	113.064.583	-
<b>Cộng</b>	<b>198.520.773</b>	<b>449.704.857</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b><u>Nguyên giá</u></b>				
Số dư đầu kỳ	11.568.934.724	9.200.361.427	-	20.769.296.151
Tài sản tăng			910.000.000	910.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(11.568.934.724)	(9.200.361.427)	-	(20.769.296.151)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910.000.000</b>	<b>910.000.000</b>
<b><u>Giá trị đã hao mòn lũy kế</u></b>				
Số dư đầu kỳ	8.017.249.591	8.907.389.197	7.746.416	16.924.638.788
Khấu hao trong năm	-	-	7.746.416	7.746.416
Giảm khác	(8.017.249.591)	(8.907.389.197)	-	(16.924.638.788)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.746.416</b>	<b>7.746.416</b>
<b><u>Giá trị còn lại</u></b>				
Số dư đầu kỳ	3.551.685.133	292.972.230	-	3.844.657.363
Số dư cuối kỳ	-	-	902.253.584	902.253.584

**5.11. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Đầu tư vào công ty con	271.020.740.741	-
+ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.000.000.000	19.300.000.000
<i>*CÔNG TY CỔ PHẦN QP TOWNSHIP</i>	<i>25.000.000.000</i>	
<b>Cộng</b>	<b>296.020.740.741</b>	<b>19.300.000.000</b>

- Mua cổ phần CÔNG TY CỔ PHẦN QP TOWNSHIP theo Hợp đồng số: 01/2025/HĐCN-QPTOWNSHIP ký ngày 18/12/2025 (2.500.000CP \* 10.000đ, tỷ lệ CP sở hữu 3%).

**5.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
+ Công Ty CP Đầu Tư Công Nghệ Thành Đô	540.000.000	540.000.000	-	-
+ Phải trả cho các đối tượng khác	66.091.134	66.091.134	1.747.160.792	1.747.160.792
<b>Cộng</b>	<b>606.091.134</b>	<b>606.091.134</b>	<b>1.747.160.792</b>	<b>1.747.160.792</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	127.321.997	-	861.784.935	-792.131.246	46.313.084	243.288.770
- Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	0	0	0	0
- Thuế TNDN	126.043.175	-	1.479.524.523	-163.851.919	1.441.715.779	0
- Thuế TNCN	26.023.767	-	282.490.265	-213.563.966	94.950.066	0
- Thuế nhà đất	-	284.300	0	-4.857.784	0	5.142.084
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	-3.000.000	0	0
- Thuế khác	5.153.343	-	-	-	5.153.343	0
<b>Cộng</b>	<b>284.542.282</b>	<b>284.300</b>	<b>2.626.799.723</b>	<b>1.177.404.915</b>	<b>1.588.132.272</b>	<b>248.430.854</b>

**5.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	65.821.487	313.943.979
<b>Cộng</b>	<b>65.821.487</b>	<b>313.943.979</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.15. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Châu Thành (1)	2.941.288.585	2.941.288.585	-	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Vay Công ty Cổ phần Chứng khoán VPbank			2.941.288.585			
<b>Cộng</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>2.941.288.585</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

\* Vay margin Công ty Cổ phần Chứng khoán VPbank 2.941.288.585đ đáo hạn 3 tháng, lãi suất 12,5% trên năm từ ngày 22/08/2025 đến 19/11/2025, từ 20/11/2025 đến 31/12/2025 lãi suất 13%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.16. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.825.363	165.794.136
<b>Cộng</b>	<u><b>37.825.363</b></u>	<u><b>165.794.136</b></u>

**5.17. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>LN sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b><u>Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</u></b>				
Số dư đầu kỳ	61.350.290.000	287.923.633	8.989.410.898	70.627.624.531
+ Lãi trong năm trước	-	-	255.560.863	255.560.863
+ Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	61.350.290.000	287.923.633	9.244.971.761	70.883.185.394
<b><u>Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</u></b>				
Số dư đầu kỳ	61.350.290.000	287.923.633	9.244.971.761	70.883.185.394
+ Lãi trong năm nay	-	-	5.511.077.814	5.511.077.814
+ Thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp CSH	272.000.000.000	-	-	272.000.000.000
+ Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>333.350.290.000</u>	<u>287.923.633</u>	<u>14.756.049.575</u>	<u>348.394.263.208</u>

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)
Bà Vi Thị Dung	60,297%	201.000.000.000	1,6%	1.000.000.000
Bà Dương Thị Chín	20,999%	70.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	18,704%	62.350.290.000	98,4%	60.350.290.000
<b>Cộng</b>	<u><b>100,00%</b></u>	<u><b>333.350.290.000</b></u>	<u><b>100,00%</b></u>	<u><b>61.350.290.000</b></u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu kỳ	61.350.290.000	61.350.290.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	272.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	333.350.290.000	61.350.290.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d) Cổ phiếu**

	<u>31/12/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	33.335.029	6.135.029
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	33.335.029	6.135.029
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	33.335.029	6.135.029
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	33.335.029	6.135.029
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	33.335.029	6.135.029

**(\*)** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)  
Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

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

Căn cứ vào BBH ĐHĐCĐTN và NQĐHĐCĐ số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/05/2025 về việc thông qua phương án phát hành tăng vốn; Tổng vốn/số tiền đã huy động được: 272.000.000.000 đồng đã được sử dụng vào các các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị thanh toán VND	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	

d) Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: không phát sinh
  - + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không phát sinh
  - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không phát sinh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý IV/2025		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	26.085.000	1.760.738.909	41.514.203.096	115.188.432.401
Doanh thu cung cấp dịch vụ			-	-
<b>Cộng</b>	<b>26.085.000</b>	<b>1.760.738.909</b>	<b>41.514.203.096</b>	<b>115.188.432.401</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	Quý IV/2025		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.397.711	1.943.234.628	40.272.787.431	114.287.659.780
<b>Cộng</b>	<b>25.397.711</b>	<b>1.943.234.628</b>	<b>40.272.787.431</b>	<b>114.287.659.780</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý IV/2025		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	2.314.975	881.626.434	9.325.986	2.321.893.940
- Lãi bán các khoản đầu tư	7.389.500.000		7.389.500.000	
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	29.025.000		68.925.000	
- Doanh thu HĐTC khác			3.186.960	
<b>Cộng</b>	<b>7.420.839.975</b>	<b>881.626.434</b>	<b>7.470.937.946</b>	<b>2.321.893.940</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	Quý IV/2025		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí lãi vay	94.362.984	741.614.834	361.292.648	1.328.362.859



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

- Tổng thất đầu tư	285.076.185	285.076.185	700.000.000
- Chi phí tài chính khác	14.233.120	17.393.448	1.558.666
<b>Cộng</b>	<b>393.672.289</b>	<b>741.614.834</b>	<b>663.762.281</b>
			<b>2.029.921.525</b>

**6.5. Thu nhập khác**

	Quý IV/2025		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thanh lý tài sản trên đất			953.155.465	
+ Thu nhập			5.454.545.455	
+ Giá trị còn lại			(3.551.685.133)	
+ Chi phí thanh lý khác			(949.704.857)	
- Thanh lý tài sản cố định			223.724.370	
+ Thu nhập			516.696.600	
+ Giá trị còn lại			(292.972.230)	
- Thu nhập từ bồi thường	1.947.410.534		2.214.123.663	
- Thu nhập khác	136.133.103	405.000.000	166.552.332	45.631.500
<b>Cộng</b>	<b>2.083.543.637</b>	<b>405.000.000</b>	<b>3.557.555.830</b>	<b>45.631.500</b>

**6.6. Chi phí khác**

	Quý IV/2025		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lỗ thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
- Chi phí khác	29.732.094	448.442.166	494.900.273	108.758.373
<b>Cộng</b>	<b>29.732.094</b>	<b>448.442.166</b>	<b>494.900.273</b>	<b>108.758.373</b>

**6.7. Chi phí bán hàng**

	Quý IV/2025		Lũy kế từ đầu năm tới quý này	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng	-	-	69.351.800	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.351.800</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý IV/2025		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	2.349.618.325	43.544.022	4.051.292.750	583.085.845
<b>Cộng</b>	<b>2.349.618.325</b>	<b>43.544.022</b>	<b>4.051.292.750</b>	<b>583.085.845</b>

**6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Giai đoạn Quý IV	
	Năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.732.048.193	(129.470.307)
<i>Trong đó:</i>		
- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản		-
- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ kinh doanh khác	6.732.048.193	-
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	10.777.094	-
+ Chi phí không được trừ	10.777.094	-
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	6.742.825.287	-
<i>Trong đó:</i>		
- Thu nhập chịu thuế từ HĐ chuyển nhượng BĐS		-
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	6.742.825.287	-
Thu nhập miễn thuế	29.025.000	
- Cổ tức được chia từ đầu tư chứng khoán	29.025.000	
Chuyển lỗ các kỳ trước sang	-	-
Thu nhập tính thuế	6.713.800.287	-
Thuế suất phổ thông	20%	-
Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong kỳ	1.342.760.057	-
Điều chỉnh thuế TNDN của các kỳ trước	(53.866.627)	-
<b>Tổng Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>1.288.893.430</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

**7 NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****7.2 Tài sản tiềm tàng**

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

**7.3 Nợ tiềm tàng**

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

**7.4 Giao dịch 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.

Các bên liên quan khác với công ty gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1. Công ty Luật TNHH MTV PT & Partners	Chung thành viên chủ chốt
2. Bà Vi Thị Dung	Cổ đông lớn (Chiếm 60,297%)
3. Bà Dương Thị Chín	Cổ đông lớn (Chiếm 20,999%)
4. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng QP	Chung thành viên chủ chốt
5. Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc	Công ty con ( tỷ lệ góp vốn 99,63%)
6. Công Ty Cổ Phần QP Town Ship	Đầu tư vào đơn vị khác ( tỷ lệ 3% )

**THU NHẬP CỦA HĐQT, UBKT VÀ BAN LÃNH ĐẠO TRONG KỲ**

		<b>THU NHẬP QUÝ 4/2025</b>
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>		<b>THỦ LAO</b>
- Ông Phạm Tự Trọng	Chủ tịch HĐQT	0 đồng
- Ông Nguyễn Hồng Anh Khả	TV HĐQT	0 đồng
- Bà Nguyễn Thị Thuỳ Ngân	TV HĐQT	0 đồng
- Ông Trần Hoàng Khang	TV độc lập	0 đồng
<b>ỦY BAN KIỂM TOÁN</b>		
- Ông Trần Hoàng Khang	Trưởng ban	0 đồng
- Bà Nguyễn Thị Thuỳ Ngân	Thành viên	0 đồng
<b>BAN LÃNH ĐẠO</b>		<b>THU NHẬP</b>
- Tổng Giám Đốc		143.666.666 đồng
- Các vị trí quản lý khác		998.867.261 đồng
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.142.533.927 đồng</b>

**7.5 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:

- **Kỳ này**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

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

• **Kỳ trước**

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

**Khu vực địa lý**• **Kỳ này**

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

• **Kỳ trước**

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

**7.6 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.

**7.7 Những thông tin khác**

Trong kỳ kế toán Công ty Cổ Phần Đầu Tư QP Xanh đã thanh toán 270.992.592.593đ vào ngày 10/09/2025 và 28.148.148đ vào ngày 24/09/2025 để mua phần vốn góp Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc theo hợp đồng số 016A/QP-QPX ký ngày 08/09/2025 và hợp đồng số 02/2025/HĐCNV-HHM ký ngày 08/09/2025.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Quý 4 năm 2025

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính*

Hoàn tất giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp vào ngày 03/10/2025 và Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc chính thức trở thành Công ty con của Công ty Cổ Phần Đầu Tư QP Xanh vào ngày 03/10/2025.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026.

Người lập



NGUYỄN THỊ CẨM THÚY

Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH HẢI

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN



