

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ QP XANH
QP GREEN INVESTMENT JOINT
STOCK COMPANY**

Số: ..09.../2026/CV-HKT

No: ..09.../2026/CV-HKT

(V/v Công bố thông tin BCTC Q4.2025
của CTCP Đầu tư QP Xanh và BCTC
Q4.2025 hợp nhất)

(Re: Disclosure of Q4.2025 Financial
Statements for QP Xanh Investment JSC
and Q4.2025 Consolidated Financial
Statements)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

Tp. HCM, ngày ..28 tháng 01 năm 2026

HCM, day ..28 month 01 year 2026

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
QP XANH**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: The State Securities Commission

Hanoi Stock Exchange

1. Tên tổ chức/ Name of organization: **Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh/ QP Green Investment Joint Stock Company**

- Mã chứng khoán/ Securities code: HKT
- Địa chỉ/Address: số 31, đường Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, TP. HCM, Việt Nam/
No. 31 Dien Bien Phu Street, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
- Điện thoại liên hệ/Contact Number: (028) 36 20 26 26 - Email: info@qp Xanh.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosed:

Công bố thông tin BCTC Q4.2025 của CTCP Đầu tư QP Xanh, đính kèm Công văn giải trình và BCTC Q4.2025 hợp nhất.

Disclosure of Q4.2025 Financial Statements for QP Green Investment JSC, enclosed with the explanation document and Q4.2025 Consolidated Financial Statements.

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
DN: C=VN, L="Số 31 Đường Điện Biên Phủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam",
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=traphuonggiang1906@gmail.com, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
Reason: I am approving this document with my legally binding signature
Location:
Date: 2026.01.28 16:50:56+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0



Handwritten signature

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày ..28/01/2026 tại đường dẫn <http://qpxanh.com.vn> Mục: Quan hệ cổ đông.

This information was published on the Company's website on .28/01/2026 at the link <http://qpxanh.com.vn> Section: Investor Relations.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We confirm that the information disclosed above is true and take full legal responsibility for the content of the published information.

Nơi nhận/Tô:

- Như k/g/As above;
- HĐQT, BTGD/BOD, BOM;
- Website Công ty (để công bố)/Website (for disclosure)
- Lưu: VT/Archived.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
TỔNG GIÁM ĐỐC 
GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN MẠNH TUẤN



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

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ĐẦU
TƯ QP
XANH**

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
DN: C=VN, L="Số 31 Đường
Điện Biên Phủ, Phường Đa
Kao, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam",
OID.0.9.2342.19200300.100.1
.1=MST:5400257584, O=
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TƯ QP XANH, E=
tranphuonggiang1906@
gmail.com, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
Reason: I am approving this
document with my legally
binding signature
Location:
Date: 2026.01.30
19:39:45
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

Địa chỉ: SỐ 31 ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/10/2025
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		447.718.860.390	344.472.857.491
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5.1	7.590.509.911	5.829.470.209
111	1. Tiền		7.590.009.911	5.829.470.209
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		5.775.912.400	5.941.288.585
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.2	6.060.988.585	5.941.288.585
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.3	(285.076.185)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		54.117.533.077	332.666.659.642
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.4	1.786.503.456	3.142.500.385
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.5	9.670.825.022	271.404.050.384
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	5.6	43.846.708.055	59.306.612.329
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.8	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	5.7	375.652.340.369	-
141	1. Hàng tồn kho		375.652.340.369	
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.582.564.633	35.439.055
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5.9	131.255.719	30.296.971
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4.446.166.830	
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.142.084	5.142.084
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		28.483.060.621	8.505.405.000
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác		-	-
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		902.253.584	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.10	902.253.584	-
222	- Nguyên giá		910.000.000	
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.746.416)	
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	-
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		-	-



Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/10/2025
1	2	3	4	5
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	- Nguyên giá		-	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		25.000.000.000	8.390.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.11	25.000.000.000	8.390.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.580.807.037	115.405.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	5.9	138.371.527	115.405.000
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	5. Lợi thế thương mại	5.12	2.442.435.510	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		476.201.921.011	352.978.262.491

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

Địa chỉ: SỐ 31 ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		126.957.717.881	10.027.154.046
310	I. Nợ ngắn hạn		6.881.295.786	10.027.154.046
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	5.13	1.730.951.134	676.153.648
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.14	-	2.400.000.000
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.15	1.588.132.272	276.518.825
314	3. Phải trả người lao động		277.340.584	394.838.437
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	5.16	65.821.487	85.291.624
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	5.18	37.825.363	3.013.126.566
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.17	2.941.288.585	2.941.288.585
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		239.936.361	239.936.361
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		120.076.422.095	-
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	1. Phải trả dài hạn khác		-	-

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/10/2025
1	2	3	4	5
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.17	120.076.422.095	-
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		349.244.203.130	342.951.108.445
410	I. Vốn chủ sở hữu		349.244.203.130	342.951.108.445
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		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		287.923.633	287.923.633
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.609.104.990	9.312.894.812
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		9.032.595.354	9.244.971.761
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		5.576.509.636	67.923.051
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		996.884.507	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		476.201.921.011	352.978.262.491

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.1	26.085.000	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.085.000	
11	4. Giá vốn hàng bán	6.2	25.397.711	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		687.289	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	7.420.926.887	
22	7. Chi phí tài chính	6.4	393.672.289	
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		94.362.984	
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	
25	9. Chi phí bán hàng	6.7	8.000.000	
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.8	2.434.814.968	
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.585.126.919	
31	12. Thu nhập khác	6.5	2.083.563.648	
32	13. Chi phí khác	6.6	83.900.094	
40	14. Lợi nhuận khác		1.999.663.554	
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.584.790.473	
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		1.288.893.430	
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.295.897.043	
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		5.296.210.178	
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(313.135)	
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		5.296.210.178	
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		159	

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THUY

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026
Giám đốc

NGUYỄN MẠNH TUẤN



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		6.584.790.473	
	2. Điều chỉnh cho các khoản		355.449.151	
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư		70.372.967	
03	- Các khoản dự phòng		285.076.185	
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1)	
06	- Chi phí lãi vay		-	
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.940.239.624	
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		274.040.333.184	
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(374.655.142.727)	
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(4.434.751.690)	
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.566.360.785)	
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		(119.700.000)	
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	
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		(100.795.382.394)	
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(909.999.999)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	
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		(16.610.000.000)	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(17.519.999.999)	
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	
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		120.076.422.095	
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	
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		120.076.422.095	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		1.761.039.702	
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.829.470.209	
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5.1	7.590.509.911	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ

Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI



Giám đốc

NGUYỄN MẠNH TUẤN

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

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. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (Hợp nhất)

Trong năm, Tập đoàn đã mở rộng quy mô hoạt động chuyển nhượng vốn, cổ phần đầu tư vào đơn vị khác, qua đó ghi nhận khoản lợi nhuận đáng kể

1.5. Các Công ty con được hợp nhất

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

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

1.6. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

1.7. 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.

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

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

1.8. 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.

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 thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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 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.

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:

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

- 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

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 |
|---|-------------------------|-------------|

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

- | | | |
|---|--------------------------|-------------|
| - | 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.

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 tổn 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.

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

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.

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

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

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.

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.

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***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.

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	01/10/2025
	VND	VND
+ Tiền mặt	396.746.891	154.639.071
+ Tiền gửi ngân hàng	7.193.263.020	5.674.831.138
+ Các khoản tương đương tiền	500.000	-
Cộng	7.590.509.911	5.829.470.209

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

5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Chứng khoán kinh doanh			31/12/2025	01/10/2025
			VND	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	13.167	
+	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
		Cộng	6.060.988.585	5.941.288.585

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)
TỔNG		(285.076.185)		(285.076.185)

5.4. Phải thu của khách hàng

		31/12/2025	01/10/2025
		VND	VND
Ngắn hạn			
+	Công Ty Cổ Phần Gỗ Nhựa Kyoto Group	600.000.000	-
+	Các khoản phải thu khách hàng khác	1.186.503.456	3.142.500.385
	Cộng	1.786.503.456	3.142.500.385

5.5. Trả trước cho người bán

		31/12/2025	01/10/2025
		VND	VND
Ngắn hạn			
+	Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Định Giá Thăng Long - T.D.K	27.000.000	-
+	Công Ty Cổ Phần Mát Bão	15.900.000	-
+	TIMBERLINK FOREST SOLUTIONS INTERNATIONAL CO.,LTD		381.309.643

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 trả trước cho người bán khác	9.627.925.022	2.000.000
Thanh toán mua phần vốn góp Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc		
+ Hà Thị Hồng Minh		19.168.888.889
+ Công ty cổ phần đầu tư công nghiệp Quang Phúc		251.851.851.852
Cộng	9.670.825.022	271.404.050.384

5.6. Phải thu khác

	31/12/2025	01/10/2025
	Giá trị	Giá trị
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu các bên khác	43.846.708.055	59.306.612.329
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc (*)	43.843.852.055	59.266.712.329
- Tạm ứng	2.856.000	-
- Phải thu khác		39.900.000
Cộng	43.846.708.055	59.306.612.329

(*) 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

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	373.950.022.720	-	-	-
+ Hàng hóa	1.702.317.649	-	-	-
Cộng	375.652.340.369	-	-	-

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

Nội dung	Cuối kỳ	Đầu kỳ
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)

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**Nợ xấu:*

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mr. Ahmad Shad Asah Safi LTD	1.186.503.456	-	1.186.503.456	-
Cộng	1.186.503.456	-	1.186.503.456	-

5.9. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	131.255.719	30.296.971
b) Dài hạn	138.371.527	115.405.000
+ Sửa chữa TSCĐ	-	-
+ Chi phí trả trước dài hạn khác	138.371.527	115.405.000
Cộng	269.627.246	145.701.971

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
<u>Nguyên giá</u>				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Tài sản tăng	-	-	910.000.000	910.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	910.000.000	910.000.000
<u>Giá trị đã hao mòn lũy kế</u>				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	-	7.746.416	7.746.416
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	7.746.416	7.746.416
<u>Giá trị còn lại</u>				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	902.253.584	902.253.584

5.11. Đầu tư tài chính dài hạn

31/12/2025	01/10/2025
------------	------------

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

	VND	VND
+ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.000.000.000	8.390.000.000
*CÔNG TY CỔ PHẦN QP TOWNSHIP	25.000.000.000	
* CÔNG TY CP ĐT VÀ TM ĐẠI THÀNH PHÁT		8.390.000.000
Cộng	25.000.000.000	8.390.000.000

- 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. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân bổ trong năm	Số cuối năm
Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc	-	2.505.062.061	(62.626.551)	2.442.435.510
Cộng	-	2.505.062.061	(62.626.551)	2.442.435.510

5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/10/2025	
	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	540.000.000	540.000.000
+ Phải trả cho các đối tượng khác	1.190.951.134	1.190.951.134	676.153.648	676.153.648
Cộng	1.730.951.134	1.730.951.134	676.153.648	676.153.648

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
+ Đặng Quang Thái	-	2.400.000.000
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	-	-
Cộng	-	2.400.000.000

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. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ		Số cuối kỳ	
	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	46.561.884	-	46.313.084	4.446.166.830
- Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	152.822.349	-	1.441.715.779	-
- Thuế TNCN	71.981.249	-	94.950.066	-
- Thuế nhà đất	-	5.142.084	-	5.142.084
- Thuế môn bài	-	-	-	-
- Thuế khác	5.153.343	-	5.153.343	-
Cộng	276.518.825	5.142.084	1.588.132.272	4.451.308.914

5.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	65.821.487	40.291.624
+ Phải trả ngắn hạn khác		45.000.000
Cộng	65.821.487	85.291.624

10
1
C
C
),
,
1
4
=

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

5.17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong kỳ		Tăng trong kỳ do hợp nhất		01/10/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn								
+ Vay Công ty Cổ phần Chứng khoán Vpbank ⁽¹⁾	2.941.288.585	2.941.288.585	2.941.288.585			2.941.288.585	2.941.288.585	
	2.941.288.585	2.941.288.585	2.941.288.585	-		2.941.288.585	2.941.288.585	
Vay dài hạn								
+ Ngân hàng Agribank ⁽²⁾	120.076.422.095	120.076.422.095	10.725.071.374			109.351.350.721		
	120.076.422.095	120.076.422.095	10.725.071.374	-	109.351.350.721			

1. 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%
2. Vay Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn – CN KCN Sóng Thần, Hợp đồng vay số 5590-LAV-20250507 ký ngày 30/07/2025. Hạn mức cho vay 500.000.000VND. Mục đích vay thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ không bao gồm VAT để thực hiện dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 tại xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nay là Phường Bình Cơ, TP.Hồ Chí Minh và/hoặc Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với người mua sản phẩm Dự Án.
- Tài sản thế chấp là Dự án khu nhà ở Quang Phúc 3, giá trị tài sản là 1.201.446.000.000 đồng và quyền sử dụng đất với tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202500156 ký ngày 24/03/2025 , Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202500676 ký ngày 28/07/2025 và Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202500677 ký ngày 28/7/2025.

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

5.18. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/10/2025</u>
	VND	VND
+ Phải trả ngắn hạn khác cho HĐ đầu tư		3.000.000.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.825.363	13.126.566
Cộng	<u>37.825.363</u>	<u>3.013.126.566</u>

5.19. Vốn chủ sở hữu

a) Biến động của vốn chủ sở hữu: chi tiết ở phụ lục 01

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/10/2025</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
Cộng	<u>100,00%</u>	<u>333.350.290.000</u>	<u>100,00%</u>	<u>61.350.290.000</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ 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>	<u>01/01/2025</u>
	VND	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	

15/10/2025

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

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT)

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 04/2025	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	26.085.000	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	
Cộng	26.085.000	

6.2. Giá vốn hàng bán

	Quý 04/2025	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.397.711	
Cộng	25.397.711	

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.401.887	
- Lãi bán các khoản đầu tư	7.389.500.000	
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	29.025.000	
- Doanh thu HĐTC khác		
Cộng	7.420.926.887	

6.4. Chi phí tài chính

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí lãi vay	94.362.984	
- Tổn thất đầu tư	285.076.185	
- Chi phí tài chính khác	14.233.120	
Cộng	393.672.289	

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***6.5. Thu nhập khác**

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thanh lý tài sản trên đất		
+ Thu nhập		
+ Giá trị còn lại		
+ Chi phí thanh lý khác		
- Thanh lý tài sản cố định		
+ Thu nhập		
+ Giá trị còn lại		
- Thu nhập từ bồi thường	1.947.410.534	
- Thu nhập khác	136.153.114	
Cộng	2.083.563.648	

6.6. Chi phí khác

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lỗ thanh lý TSCĐ	-	
- Chi phí khác	83.900.094	
Cộng	83.900.094	

6.7. Chi phí bán hàng

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng	8.000.000	-
Cộng	8.000.000	-

6.8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.434.814.968	
Cộng	2.434.814.968	

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

6.9. 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	6.584.790.473	
Trong đó:		
- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản		
- Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ kinh doanh khác	6.584.790.473	
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	158.034.814	
+ Chi phí không được trừ	10.777.094	
+ Lợi thế thương mại	62.626.551	
+ Điều chỉnh lỗ công ty con	84.631.169	
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	6.742.825.287	
Trong đó:		
- 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	29.250.000	
- Cổ tức được chia từ đầu tư chứng khoán	29.250.000	
Chuyển lỗ các kỳ trước sang	-	
Thu nhập tính thuế	6.713.575.287	
Thuế suất phổ thông	20%	
Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong kỳ	1.342.715.057	
Điều chỉnh thuế TNDN của các kỳ trước	(53.821.627)	
Tổng Thuế TNDN phải nộp	1.288.893.430	

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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	Cùng cổ đông lớn
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

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

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

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

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CM855477, sổ vào sổ cấp GCN:CT18704 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/03/2018 (cập nhật thay đổi ngày 18/04/2022). Thế chấp cho Thư bảo lãnh số 301/TBL-BIDV.BD ngày 27/06/2023 Của Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam với Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương.
- Tài sản thế chấp là Dự án khu nhà ở Quang Phúc 3, giá trị tài sản là 1.201.446.000.000 đồng và quyền sử dụng đất với tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202500156 ký ngày 24/03/2025 , Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202500676 ký ngày 28/07/2025 và Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-202500677 ký ngày 28/7/2025.

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.

7.6 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/HDCNV-HIIM ký ngày 08/09/2025.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH

Địa chỉ: SỐ 31 ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHU, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chu kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	4	5	6	7
1. Số dư tại ngày 01/10/2024					-	-
2. Tăng trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận tăng	-	-	-	-	-	-
- Góp vốn					-	
3. Giảm trong kỳ trước		-	-	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	-	-	-	-	-
5. Số dư tại ngày 01 tháng 10 năm 2025	333.350.290.000	-	287.923.633	9.312.894.812		342.951.108.445
6. Tăng trong kỳ này	-	-	-	5.296.210.178	996.884.507	6.293.094.685
- Góp vốn	-					-
- Lợi nhận tăng				5.296.210.178	(313.135)	5.295.897.043
- Bút toán ảnh hưởng do hợp nhất			-		997.197.642	997.197.642
7. Giảm trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Chi cổ tức						-
8. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	333.350.290.000	-	287.923.633	14.609.104.990	996.884.507	349.244.203.130

Người lập biểu

Nguyễn Thị Cẩm Thuý

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải



Giám đốc

Nguyễn Mạnh Tuấn

TP. Hồ Chí Minh ngày 28 tháng 01 năm 2026

QP GREEN INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Address: 31 Dien Bien Phu, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ĐẦU
TƯ QP
XANH**

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
DN: C=VN, L="Số 31 Đường
Điện Biên Phủ, Phường Đa
Kao, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam",
OID.0.9.2342.19200300.100.1.
1=MST:5400257584, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP
XANH, E=
tranphuonggiang1906@
gmail.com, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
Reason: I am approving this
document with my legally
binding signature
Location:
Date: 2026.01.30
19:40:35
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0

Consolidated Financial Statements

INCLUDE:

- **Balance Sheet**
- **Income Statement**
- **Cash Flow Statement**
- **Notes to Financial Statements**

Quarter 4/2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As of December 31, 2025

DVT: VND

Code	ASSETS	Notes	As of December 31, 2025	As of October 01, 2025
1	2	3	4	5
100	A. CURRENT ASSETS		447.718.860.390	344.472.857.491
110	I. Cash and Cash equivalents	5.1	7.590.509.911	5.829.470.209
111	1. Cash		7.590.009.911	5.829.470.209
112	2. Cash equivalents		500.000	
120	II. Short-term financial investments		5.775.912.400	5.941.288.585
121	1. Trading securities	5.2	6.060.988.585	5.941.288.585
122	2. Provision for devaluation in short-term financial investment	5.3	(285.076.185)	-
123	3. Held-to-maturity investments		-	-
130	III. Current receivables		54.117.533.077	332.666.659.642
131	1. Current trade receivables	5.4	1.786.503.456	3.142.500.385
132	2. Current prepayments to suppliers	5.5	9.670.825.022	271.404.050.384
133	3. Current intra-company receivables		-	-
134	4. Receivables of construction contract based on progress billings		-	-
135	5. Current loan receivables		-	-
136	3. Other current receivables	5.6	43.846.708.055	59.306.612.329
137	4. Provision for current doubtful debts	5.8	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
139	8. Assets awaiting resolution		-	-
140	IV. Inventories	5.7	375.652.340.369	-
141	1. Inventories		375.652.340.369	
149	2. Provision for devaluation in inventories (*)		-	
150	V. Other current assets		4.582.564.633	35.439.055
151	1. Current prepaid expenses	5.9	131.255.719	30.296.971
152	1. Deductible value added tax		4.446.166.830	
153	2. Tax and other receivables from State budget		5.142.084	5.142.084
154	4. Repo transactions of government bonds		-	-
155	5. Other current assets		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As of December 31, 2025

Code	ASSETS	Notes	As of December 31, 2025	As of October 01, 2025
1	2	3	4	5
200	B. NON-CURRENT ASSETS		28.483.060.621	8.505.405.000
210	I. Non-current receivables		-	-
211	1. Non-current trade receivables		-	-
212	2. Non-current prepayments to suppliers		-	-
213	3. Investment in equity of subsidiaries		-	-
214	4. Non-current intra-company receivables		-	-
215	5. Non-current loan receivables		-	-
216	6. Other non-current receivables		-	-
219	7. Provision for non-current doubtful debts		-	-
220	II. Fixed assets		902.253.584	-
221	1. Tangible fixed assets	5.10	902.253.584	-
222	- Historical cost		910.000.000	
223	- Accumulated depreciation		(7.746.416)	
224	2. Finance lease fixed assets		-	-
225	- Historical cost		-	-
226	- Accumulated depreciation		-	-
227	3. Intangible fixed assets		-	-
228	- Historical cost		-	-
229	- Accumulated amortization		-	-
230	III. Investment properties		-	-
231	- Historical cost		-	-
232	- Accumulated depreciation		-	-
240	IV. Construction in progress		-	-
241	1. Long-term production and business work in progress		-	-
242	1. Construction in progress costs		-	-
250	V. Long-term financial investments		25.000.000.000	8.390.000.000
251	1. Investment in subsidiaries		-	-
252	1. Investment in associates and joint ventures		-	-
253	1. Investment in equity of other entities	5.11	25.000.000.000	8.390.000.000
254	2. Provision for devaluation of long-term financial investments		-	-
255	5. Held-to-maturity investments		-	-
260	VI. Other long-term assets		2.580.807.037	115.405.000
261	1. Non-current prepaid expenses	5.9	138.371.527	115.405.000
262	2. Deferred income tax assets		-	-
263	3. Non-current equipment, materials, and spare parts		-	-
268	4. Other non-current assets		-	-
269	5. Goodwill	5.12	2.442.435.510	-
270	TOTAL ASSETS		476.201.921.011	352.978.262.491

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As of December 31, 2025

Code	SOURCES OF CAPITAL	Notes	As of December 31, 2025	As of October 01, 2025
1	2	3	4	5
300	C. LIABILITIES		126.957.717.881	10.027.154.046
310	I. Current liabilities		6.881.295.786	10.027.154.046
311	1. Current trade payables	5.13	1.730.951.134	676.153.648
312	2. Current prepayments from customers	5.14	-	2.400.000.000
313	2. Taxes and payables to the State	5.15	1.588.132.272	276.518.825
314	3. Payables to employees		277.340.584	394.838.437
315	5. Current accrued expenses	5.16	65.821.487	85.291.624
316	6. Current intra-company payables		-	-
317	7. Payables of construction contract based on progress billings		-	-
318	8. Current unearned revenue		-	-
319	4. Other current payables	5.18	37.825.363	3.013.126.566
320	7. Current borrowings and finance lease liabilities	5.17	2.941.288.585	2.941.288.585
321	11. Current provisions		-	-
322	8. Bonus and welfare funds		239.936.361	239.936.361
323	13. Price stabilization fund		-	-
324	14. Repo transactions of government bonds		-	-
330	II. Non-current liabilities		120.076.422.095	-
331	1. Non-current trade payables		-	-
332	2. Non-current prepayments from customers		-	-
333	3. Non-current accrued expenses		-	-
334	4. Intra-company payables for operating capital received		-	-
335	5. Non-current intra-company payables		-	-
336	6. Non-current unearned revenue		-	-
337	1. Other non-current payables		-	-
338	2. Non-current borrowings and finance lease liabilities	5.17	120.076.422.095	-
339	9. Convertible bonds		-	-
340	10. Preferred stock		-	-
341	11. Deferred income tax liabilities		-	-
342	12. Non-current provisions		-	-
343	13. Science and technology development fund		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As of December 31, 2025

Code	SOURCES OF CAPITAL	Notes	As of December 31, 2025	As of October 01, 2025
1	2	3	4	5
400	D. OWNER'S EQUITY		349.244.203.130	342.951.108.445
410	I. Owner's equity		349.244.203.130	342.951.108.445
411	1. Contributed capital		333.350.290.000	333.350.290.000
411a	- Ordinary shares with voting rights		333.350.290.000	333.350.290.000
411b	- Preferred shares		-	-
412	2. Capital surplus		-	-
413	3. Conversion options on convertible bonds		-	-
414	4. Other capital		-	-
415	5. Treasury shares (*)		-	-
416	6. Difference upon asset revaluation		-	-
417	7. Exchange rate differences		-	-
418	3. Development and investment fund		287.923.633	287.923.633
419	9. Enterprise reorganization assistance fund		-	-
420	10. Other equity funds		-	-
421	2. Undistributed profit after tax		14.609.104.990	9.312.894.812
421a	- Undistributed profit after tax accumulated up to the end of the prev		9.032.595.354	9.244.971.761
421b	- Undistributed profit after tax for the current period		5.576.509.636	67.923.051
422	12. Basic construction fund		-	-
429	13. Non-controlling interests		996.884.507	-
430	II. Other funds		-	-
431	1. Funds		-	-
432	2. Funds invested in fixed assets		-	-
440	TOTAL SOURCES		476.201.921.011	352.978.262.491

Prepared by

NGUYỄN THỊ CẨM THUY

Chief Accountant

NGUYỄN MINH HẢI

Ho Chi Minh City, January 28, 2026

General Director



NGUYỄN MẠNH TUẤN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the financial period ended on December 31, 2025

ĐVT: VND

Code	ITEM	Note	From October 01, 2025 to December 31, 2025	From October 01, 2024 to December 31, 2024
1	2	3	4	5
01	1. Revenue from sales of goods and services rendered	6.1	26.085.000	
02	2. Revenue deductions		-	
10	3. Net revenue from sales of goods and services rendered		26.085.000	
11	4. Cost of goods sold	6.2	25.397.711	
20	5. Gross profit from sales of goods and services rendered		687.289	
21	6. Financial income	6.3	7.420.926.887	
22	7. Financial expenses	6.4	393.672.289	
23	- Including: Interest expense		94.362.984	
24	8. Share of profit or loss in associates and joint ventures		-	
25	9. Selling expenses	6.7	8.000.000	
26	10. General and administrative expenses	6.8	2.434.814.968	
30	11. Profit from operating activities		4.585.126.919	
31	12. Other income	6.5	2.083.563.648	
32	13. Other expenses	6.6	83.900.094	
40	14. Other profit		1.999.663.554	
50	15. Total accounting profit before tax		6.584.790.473	
51	16. Current corporate income tax expense		1.288.893.430	
52	17. Deferred corporate income tax expense		-	
60	18. Profit after corporate income tax		5.295.897.043	
61	19. Profit after tax attributable to the parent company		5.296.210.178	
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interests		(313.135)	
70	21. Basic earnings per share		159	
71	22. Diluted earnings per share		159	

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ

Chief Accountant

NGUYỄN MINH HẢI

General Director



CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Using the indirect method)

For the financial period ended on December 31, 2025

DVT: VND

Code	Item	Note	From October 01, 2025 to December 31, 2025	From October 01, 2024 to December 31, 2024
1	2	3	4	5
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profit before tax		6.584.790.473	
	2. Adjustments for items		355.449.152	
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties		70.372.967	
03	- Provisions		285.076.185	
04	- Gains, losses from foreign exchange rate differences due to revaluation of monetary items denominated in foreign currency		-	
05	- Gains, losses from investing activities		-	
06	- Interest expense		-	
07	- Other adjustments		-	
08	3. Profit from operating activities before changes in working capital		6.940.239.625	
09	- Increase, decrease in receivables		274.040.333.184	
10	- Increase, decrease in inventories		(374.655.142.727)	
11	- Increase, decrease in payables (excluding interest payable, income tax payable)		(4.434.751.690)	
12	- Increase, decrease in prepaid expenses		(2.566.360.785)	
13	- Increase, decrease in trading securities		(119.700.000)	
14	- Interest paid		-	
15	- Corporate income tax paid		-	
16	- Other cash inflows from operating activities		-	
17	- Other cash outflows from operating activities		-	
20	Net cash flow from operating activities		(100.795.382.393)	
	II. Cash flows from investing activities			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other non-current assets		(910.000.000)	
22	2. Proceeds from disposal of fixed assets and other non-current assets		-	
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		-	
24	4. Collection of loan and repurchase of debt instruments of other entities		-	
25	5. Equity investments in other entities		(16.610.000.000)	
26	6. Collection of capital investments in other entities		-	
27	7. Cash receipts of interest from loans, dividends, and shared profits		-	
30	Net cash flow from investing activities		(17.520.000.000)	
	III. Cash flows from financing activities			
31	1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital		-	
32	2. Repayments of contributed capital and repurchase the issued shares issued by the enterprise		-	
33	3. Proceeds from borrowings		120.076.422.095	
34	4. Repayments of principal of borrowings		-	
35	5. Repayments of finance leases principal		-	
36	6. Dividends and profits paid to owners		-	
40	Net cash flow from financing activities		120.076.422.095	
50	Net cash flow during the period (20+30+40)		1.761.039.702	
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period		5.829.470.209	
61	Effect of fluctuation in exchange rate changes on the conversion of foreign currency		-	
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	5.1	7.590.509.911	

Prepared by

NGUYỄN THỊ CẨM THUY

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

Chief Accountant

NGUYỄN MINH HẢI

General Director



NGUYỄN MẠNH TUẤN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

1. OPERATING CHARACTERISTICS

1.1. Form of Capital Ownership

QP Green Investment Joint Stock Company was renamed from Ego Vietnam Investment Joint Stock Company, was established and is operating under the Business Registration Certificate No. 5400257584, initially issued on July 13, 2007, and amended for the 18th time on September 18, 2025, by the Business Registration Office under the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

The registered head office of the Company is located at: No. 31 Dien Bien Phu Street, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

The charter capital of the Company according to the Business Registration Certificate is VND 333,350,290,000 divided into 33,335,029 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The shares of the Company are listed on the Hanoi Stock Exchange with the stock code "HKT".

1.2. Business sector: The Company operates in various fields

1.3. Business lines:

- Trading of wood, agricultural products, and construction materials;
- Trading of real estate and owned, used, or leased land use rights;
- Financial investment.

1.4. Operating characteristics of the Group during the period affecting the (Consolidated) Financial Statements

During the year, the Group expanded its operations involving the transfer of capital and shares invested in other entities, thereby recording a significant profit.

1.5. Consolidated subsidiaries

Total number of subsidiaries: 01 company.

Number of consolidated subsidiaries: 01 company.

Name of the Company	Head office	Capital contribution ratio		Interest ratio		Voting rights ratio	
		End of the Year	Beginning of the Year	End of the Year	Beginning of the Year	End of the Year	Beginning of the Year
Quang Phuc House Development Co., Ltd	F1 Townhouse, Huynh Thuc Khang Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	99,63%	0%	99,63%	0%	99,63%	0%

1.6. Normal production and business cycle:

The normal production and business cycle of the Company does not exceed 12 months.

1.7. Structure of the Company

The registered head office of the Company is located at: No. 31, Dien Bien Phu Street, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

The number of employees of the Company as of December 31, 2025, was 10 people (as of December 31, 2024: 3 people)

1.8. Statement on the information comparability of the Financial Statements

The figures presented in the Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2025, are comparable to the corresponding figures of the previous year.

2. ANNUAL ACCOUNTING PERIOD, ACCOUNTING CURRENCY

2.1 Annual accounting period

The fiscal year of the Company starts on January 01 and ends on December 31 annually.

2.2 Accounting and presentation currency

The currency of the Company used in accounting is Vietnam Dong ("VND"), which is also the currency used for preparing and presenting the financial statements purposes.

3. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGIME APPLIED

3.1 Applicable accounting regime

The Company applies the Vietnamese Corporate Accounting Standards issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, of the Ministry of Finance and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, of the Ministry of Finance amending Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014.

3.2 Statement on compliance with accounting standards and accounting regime

The General Director of the Company ensures compliance with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and the guiding documents on Standards issued by the State.

The Financial Statements are prepared and presented in accordance with the regulations of each Accounting Standard, Guiding Circulars for the implementation of Accounting Standards, and the Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, of the Ministry of Finance and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, of the Ministry of Finance amending Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014.

4. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

The following are the principal accounting policies adopted by the Company in preparing these financial statements.

The accounting policies adopted by the Company in preparing these Financial Statements are consistent with those applied in preparing the most recent annual Financial Statements.

4.1 Basis of preparation of financial statements

The Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for information related to cash flows).

The accompanying Financial Statements are not intended to present the financial position, results of operations, and cash flows in accordance with generally accepted accounting principles and practices in countries other than Vietnam.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

4.2 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than VND during the accounting period are translated into VND at the actual exchange rate on the transaction date.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into VND at the buying/selling exchange rates of the commercial bank where the Company regularly transacts business at the end of the accounting period.

Differences in exchange rate arising during the period from foreign currency transactions are recognized in financial income or financial expenses.

Differences in exchange rate resulting from the revaluation of foreign currency monetary items at the end of the accounting period, after offsetting increases and decreases, are recognized in financial income or financial expenses.

4.3 Cash and Cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits, and cash in transit.

Cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and are subject to an insignificant risk of changes in value, with a maturity or recovery period not exceeding 3 months from the date of investment.

4.4 Financial investments

Investment in subsidiaries

Investment in subsidiaries initially recognized at cost, which includes the purchase price or the fair value of contributed assets, along with directly related investment costs.

The cost of the investment is not adjusted to market value, except when the enterprise is required to make a provision for impairment of financial investments as stipulated.

Dividends and distributed profits derived from profits generated prior to the investment date are recorded as a reduction in the value of the investment.

Dividends and distributed profits derived from profits generated after the investment date are recognized in financial income.

Dividends and profits received in shares are only tracked by the increase in the number of shares, without increasing the value of the investment.

Upon liquidation or disposal of the investment in a subsidiary, the difference between the proceeds received and the cost of the investment is recognized in financial income or financial expenses, respectively.

Investments in equity of other entities

Investments in equity of other entities are initially recognized at cost, which includes the purchase price or the contributed capital plus directly related investment costs. Dividends and profits generated prior to the investment date are accounted for as a reduction in the value of that investment. Dividends and profits generated after the investment date are recognized as revenue. Dividends received in shares are only tracked by the increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received.

Provision for devaluation of investments is established when the investee incurs losses, except where such losses were anticipated by the Company when making the investment decision. The provision for devaluation of investments is reversed when the investee subsequently generates profits to offset the losses for which the provision was previously established.

4.5 Receivables

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

Receivables are monitored in detail by maturity, debtor, currency type, and other factors according to the Company's management requirements.

Receivables are accounted for according to the following principles:

- Trade receivables reflect commercial receivables arising from sales transactions between the Company and the buyer (independent entity, including receivables between the parent company and subsidiaries, joint ventures, and associates).
- Other receivables reflect non-commercial receivables, unrelated to sales transactions.

Trade receivables and other receivables classified as monetary items denominated in foreign currency are re-evaluated at the actual exchange rate on the reporting date.

Trade receivables and other receivables are recognized at cost less the provision for doubtful debts. The provision for doubtful debts is established for each doubtful receivable based on the period past due of the principal debt according to the initial debt commitment (disregarding any debt extensions between the parties), or based on the expected level of potential loss.

Receivables are classified as current and non-current on the financial statements based on the remaining maturity of the receivables at the reporting date.

4.6 Inventory

The cost of inventory includes purchase costs, processing costs, and other directly related costs incurred to bring the inventory to its current location and condition.

The net realizable value of inventory is the estimated selling price of the inventory in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The Company applies the perpetual inventory system to account for inventory, with the value determined as follows:

- | | | |
|---|---|---|
| - | Value of raw materials, tools and supplies, and merchandise | Specific identification and weighted average method |
|---|---|---|

Provision for devaluation of inventory is established for materials and goods in stock whose cost is greater than their net realizable value, as stipulated in Vietnamese Accounting Standard No. 02 "Inventory" and Circular No. 48/2019/TT-BTC dated August 8, 2019, of the Ministry of Finance guiding the establishment and handling of provisions for devaluation of inventory, on investment losses, doubtful debts, and warranties for products, goods, services, and construction works.

4.7 Tangible fixed assets

Historical cost

Tangible fixed assets are presented at historical cost less accumulated depreciation. The historical cost of tangible fixed assets includes all costs incurred by the Company to acquire the fixed asset up to the point when the asset is ready for its intended use. Subsequent expenditures after initial recognition are only capitalized to the historical cost of the fixed asset if these expenditures are certain to increase the future economic benefits derived from the use of the asset. Other expenditures incurred that do not meet the above condition are recognized as production and business expenses in the period.

When tangible fixed assets are sold or liquidated, the cost and accumulated depreciation are derecognized, and the gain or loss resulting from the disposal is recognized in income or expense for the period.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

Depreciation

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their cost and estimated useful life.

The estimated useful life of tangible fixed assets is as follows:

-	Buildings and structures:	08 - 20 years
-	Machinery and equipment:	07 - 12 years
-	Means of transportation:	6-10 years

4.8 Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual costs incurred that relate to the operating results of multiple accounting periods. The allocation of prepaid expenses to annual production and business expenses is based on the nature and extent of each type of cost, corresponding to the potential economic benefits generated by these costs.

The calculation and allocation of non-current prepaid expenses to production and business expenses for each accounting period are based on the nature and extent of each type of cost to select a reasonable allocation method and criteria. Prepaid expenses are gradually allocated to production and business expenses using the straight-line method.

4.9 Payables

Payables are tracked in detail by payment term, payable subject, currency of payment, and other factors according to the management requirements.

Payables are accounted for according to the following principles:

- Trade payables include commercial payables arising from transactions involving the purchase of goods, services, assets, and suppliers (which are entities independent of the buyer, including payables between the parent company and subsidiaries, joint ventures, and associates);
- Other payables include non-commercial payables not related to the purchase, sale, or supply of goods and services.

Trade payables and other payables are recognized at historical cost. Trade payables and other payables classified as monetary items denominated in foreign currency are revalued at the actual exchange rate on the reporting date.

When preparing the Financial Statements, the accountant classifies payables as non-current or current based on their remaining maturity. If there is evidence indicating that a loss is highly probable, the accountant immediately recognizes a payable based on the prudence principle.

4.10 Accrued expenses

Accrued expenses include payables for goods and services received from suppliers during the year but not yet actually paid due to the lack of invoices or insufficient accounting records and documents. These are recognized in the production and business expenses of the reporting period based on the terms stated in the corresponding contracts. Accrued expenses include: accrued interest expense, interest on issued bonds, and other accrued expenses.

4.11 Borrowings and finance lease liabilities

Borrowings are reflected at historical cost and tracked in detail according to the maturity of each loan. Borrowings with a repayment term exceeding 12 months from the date of the financial statements are presented as non-current borrowings. Borrowings with a repayment term within 12 months from the date of the financial statements are presented as short-term borrowings.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

Borrowing costs directly related to the acquisition, construction investment, or production of assets that require a relatively long period to complete and be ready for use or sale are capitalized into the cost of the asset until that asset is ready for its intended use or sale. Income arising from the temporary investment of borrowed funds is recorded as a reduction of the cost of the related asset.

All other interest expenses are recognized in the income statement when incurred.

4.12 Owner's equity

Contributed capital: Contributed capital is recognized based on the actual amount of capital contributed by shareholders at par value.

Capital surplus is recognized based on the difference between the issue price and the par value of shares upon initial issuance, subsequent issuance, the difference between the reissuance price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to the subsequent issuance of shares and the reissuance of treasury shares are recorded as a reduction of capital surplus.

Other capital: Other capital is formed by additions from the results of business operations.

4.13 Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting aside funds according to the charter of the Company and legal regulations, and after being approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders takes into consideration non-monetary items included in undistributed retained earnings that may affect cash flow and the ability to pay dividends, such as gains from the revaluation of assets contributed as capital, gains from the revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Dividends are recognized as a liability when approved by the General Meeting of Shareholders.

4.14 Revenue and Income

Revenue from sales

Revenue is recognized when the Company is likely to receive economic benefits that can be reliably measured. Net revenue is determined at the fair value of the consideration received or receivable, after deducting trade discounts, sales allowances, and sales returns. Revenue from sales is recognized when all five (5) following conditions are simultaneously satisfied:

- The Company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the goods or products to the buyer;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the Company will receive the economic benefits associated with the sales transaction;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the sales transaction can be measured reliably.

Revenue from services rendered

Revenue from a service rendered is recognized when the outcome of the transaction can be measured reliably. If the services are performed over multiple periods, revenue is recognized in the period based on the percentage of completion of the work performed as of the end of the accounting period. The outcome of a service rendering transaction is determined when all the following conditions are satisfied:

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

- The revenue can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits associated with the service rendering transaction will flow to the Company.
- The percentage of completion of the work performed as of the end of the annual accounting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service rendering transaction can be measured reliably.

Interest income

Interest income is recognized on an accrual basis, determined based on the balances of deposit accounts and the effective interest rate for each period.

Income from dividends and distributed profits

Dividends and distributed profits are recognized when the right to receive dividends or profits from capital contributions of the Company is established. Stock dividends received are only tracked by the increase in the number of shares, and the value of the shares received is not recognized.

4.15 Expenses

Cost of goods sold

Cost of goods sold for the period is recognized consistently with the revenue generated during the period and ensures compliance with the prudence principle. Losses standard material and goods wastage, excessive costs beyond normal limits, and losses of inventories (after deducting recoveries from responsible parties, are fully and promptly recognized in the cost of goods sold for the period.

Financial expenses

Financial expenses include: borrowing costs, interest expenses (including amounts accrued) that are not capitalized, and other financial expenses arising during the financial period, which are recognized in the income statement of the reporting period.

4.16 Tax

Value Added Tax (VAT)

The Company applies the declaration and calculation of VAT in accordance with the guidance of the current tax law.

Corporate Income Tax

Corporate income tax expense comprises current corporate income tax and deferred corporate income tax.

Current income tax is the amount of tax calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, as well as adjustments for non-taxable income and losses carried forward.

Deferred income tax is the amount of corporate income tax that will be payable or recoverable due to temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities for financial reporting purposes and their tax base. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilized.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

Other taxes

Other taxes and fees are declared and paid by the enterprise to the tax authority in strict accordance with current State regulations.

The tax reports of the Company are subject to examination by the tax authorities. Due to the application of tax laws to specific transactions and the varying interpretations, understandings, and acceptance thereof, the figures in the financial statements may differ from those determined by the tax authorities.

4.17 Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to the common shareholders of the Parent Company by the weighted average number of common shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to the common shareholders of the Parent Company by the weighted average number of common shares outstanding during the period and the weighted average number of common shares that would be issued if all potentially dilutive common shares were converted into common shares.

4.18 Segment reporting

Business segments include business line segments and geographical segments.

A business segment is a separately identifiable component engaged in providing products or services that is subject to risks and economic benefits different from those of other business segments.

A geographical segment is a separately identifiable component engaged in providing products or services within a particular economic environment and is subject to risks and economic benefits different from those of business segments operating in other economic environments.

4.19 Related parties

Parties are considered related if one party has the ability to control the other party in making financial and operating policy decisions, or has the right to participate in making the other party's financial and operating policy decisions, but does not control those policies.

Related parties include:

- Enterprises, including the parent company, subsidiaries, and individuals, directly or indirectly through one or more intermediaries, that control the Company, are controlled by the Company, or are under common control with the Company;
- Associates;
- Individuals who directly or indirectly hold voting power in the Company that gives them significant influence over the Company, including their close family members.
- Key management personnel are those having authority and responsibility for planning, directing, and controlling the activities of the reporting entity, including directors, company management staff, and close family members of these individuals;
- Entities owned by the directors or principal shareholders of the Company and entities that share a key management personnel member with the Company.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

5. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

5.1. Cash and Cash equivalents

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/10/2025</u>
	VND	VND
+ Cash	396.746.891	154.639.071
+ Cash in banks	7.193.263.020	5.674.831.138
+ Cash equivalents	500.000	-
Total	<u>7.590.509.911</u>	<u>5.829.470.209</u>

5.2. Short-term financial investments

		<u>31/12/2025</u>	<u>01/10/2025</u>
		VND	VND
	Trading securities		
	Number of Shares		
+ BID	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	35.000	1.537.002.050
+ CTG	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	42.667	1.514.718.675
	* Shares	29.500	
	* Stock dividends	13.167	
+ HDB	Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	58.360	1.451.323.725
	* Shares	45.000	
	* Stock dividends	13.360	
+ SSI	SSI Securities Corporation	47.880	1.438.244.135
	Total	<u>6.060.988.585</u>	<u>5.941.288.585</u>

On December 18, 2025, received notification of stock dividend distribution for stock code CTG: Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade: the number of shares is 13,167 shares, rights not yet settled.

On December 19, 2025, received notification of stock dividend distribution for stock code HDB: Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank: the number of shares is 13,360 shares, rights not yet settled.

5.3. Provision for diminution in value of securities

Stock code	Opening balance	Provision during the year	Reversal of provision during the year	Closing balance
SSI		(109.574.135)		(109.574.135)
BID		(175.502.050)		(175.502.050)
TOTAL		(285.076.185)		(285.076.185)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

5.4. Trade receivables

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/10/2025</u>
	VND	VND
Current		
+ Kyoto Group Wood Plastic Joint Stock	600.000.000	-
+ Company	1.186.503.456	3.142.500.385
Other trade receivables		
Total	<u>1.786.503.456</u>	<u>3.142.500.385</u>

5.5. Prepayments to suppliers

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/10/2025</u>
	VND	VND
Current		
+ Thang Long Auditing and Valuation Co., Ltd - T.D.K	27.000.000	-
+ Mat Bao Joint Stock Company	15.900.000	-
+ Timberlink Forest Solutions International Co.,Ltd		381.309.643
+ Other prepayments to suppliers	9.627.925.022	2.000.000
<i>Payment for the purchase of capital contribution in Quang Phuc House Development Co., Ltd</i>		
+ Ha Thi Hong Minh		19.168.888.889
+ Quang Phuc Industrial Investment Joint Stock Company		251.851.851.852
Total	<u>9.670.825.022</u>	<u>271.404.050.384</u>

5.6. Other receivables

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/10/2025</u>
	Value	Value
<i>Receivables from related parties</i>	-	-
<i>Receivables from other parties</i>	43.846.708.055	59.306.612.329
- Quang Phuc Industrial Investment Joint Stock Company (*)	43.843.852.055	59.266.712.329
- Advances	2.856.000	-
- Other receivables		39.900.000
Total	<u>43.846.708.055</u>	<u>59.306.612.329</u>

(*) The deposit paid to Quang Phuc Industrial Investment Joint Stock Company to purchase 92.59% of the capital contribution in Quang Phuc Housing Development Co., Ltd. has not yet been refunded, amounting to VND 41,660,000,000, plus penalty interest for late deposit refund calculated up to December 31, 2025, amounting to VND 2,183,852,055, according to Contract No. 016A/QP-QPX signed on September 08, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

5.7. Inventories

	31/12/2025		01/10/2025	
	Historical cost VND	Provision VND	Historical cost VND	Provision VND
+ Unfinished production and business costs	373.950.022.720	-	-	-
+ Merchandise	1.702.317.649	-	-	-
Total	375.652.340.369	-	-	-

5.8. Provision for doubtful debts

Changes in the provision for doubtful debts are as follows:

Item	End of period	Beginning of period
Opening balance	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)
Additional provision		
Reversal of provision		
Closing balance	(1.186.503.456)	(1.186.503.456)

Doubtful debts:

	31/12/2025		01/10/2025	
	Historical cost VND	Recoverable value VND	Historical cost VND	Recoverable value VND
Mr. Ahmad Shad Asah Safl LTD	1.186.503.456	-	1.186.503.456	-
Total	1.186.503.456	-	1.186.503.456	-

5.9. Prepaid expenses

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
a) Current	131.255.719	30.296.971
b) Non-current	138.371.527	115.405.000
+ Repair of fixed assets	-	-
+ Other non-current prepaid expenses	138.371.527	115.405.000
Total	269.627.246	145.701.971

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

5.10. Increase and decrease in tangible fixed assets

Item	Buildings structures	Machinery and equipment	Transportation and transmission equipment	Grand Total
	VND	VND	VND	VND
<u>Historical cost</u>				
Opening balance	-	-	-	-
Increase in assets			910.000.000	910.000.000
Liquidation and disposal	-	-	-	-
Closing Balance	-	-	910.000.000	910.000.000
<u>Accumulated depreciation</u>				
Opening balance	-	-	-	-
Depreciation during the year	-	-	7.746.416	7.746.416
Other decrease	-	-	-	-
Closing Balance	-	-	7.746.416	7.746.416
<u>Net book value</u>				
Opening balance	-	-	-	-
Closing Balance	-	-	902.253.584	902.253.584

5.11. Long-term financial investments

	31/12/2025 VND	01/10/2025 VND
+ Investment in equity of other entities	25.000.000.000	8.390.000.000
*QP TOWNSHIP JOINT STOCK COMPANY	25.000.000.000	
* DAI THANH PHAT INVESTMENT AND TRADING JOINT STOCK COMPANY		8.390.000.000
Total	25.000.000.000	8.390.000.000

- Purchase of shares in QP Township Joint Stock Company under Contract No.: 01/2025/HĐCN-QPTOWNSHIP signed on December 18, 2025 (2,500,000 shares * VND 10,000, ownership percentage 3%).

5.12. Goodwill

Goodwill arising from the acquisition of subsidiaries	Opening balance	Increase during the year	Amortization during the year	Closing balance
Quang Phuc Housing Development Co., Ltd.	-	2.505.062.061	(62.626.551)	2.442.435.510
Total	-	2.505.062.061	(62.626.551)	2.442.435.510

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

5.13. Current trade payables

		31/12/2025		01/10/2025	
		Value	Payable amount	Value	Payable amount
		VND	VND	VND	VND
+	Thanh Do Technology Investment Joint Stock Company	540.000.000	540.000.000	540.000.000	540.000.000
+	Payables to other parties	1.190.951.134	1.190.951.134	676.153.648	676.153.648
Total		1.730.951.134	1.730.951.134	676.153.648	676.153.648

5.14. Current prepayment from customers

		31/12/2025	01/10/2025
		VND	VND
+	Dang Quang Thai	-	2.400.000.000
+	Other trade receivables	-	-
Total		-	2.400.000.000

5.15. Taxes and payables to the State

	Opening balance		Closing balance	
	Payable	Paid	Payable	Receivable
- Value Added Tax (VAT)	46.561.884	-	46.313.084	4.446.166.830
- Import Value Added Tax (VAT)	-	-	-	-
- Corporate Income Tax (CIT)	152.822.349	-	1.441.715.779	-
- Personal Income Tax (PIT)	71.981.249	-	94.950.066	-
- Land and Housing Tax	-	5.142.084	-	5.142.084
- License Tax	-	-	-	-
- Other taxes	5.153.343	-	5.153.343	-
Total	276.518.825	5.142.084	1.588.132.272	4.451.308.914

5.16. Current accrued expenses

		31/12/2025	01/10/2025
		VND	VND
+	Interest expense	65.821.487	40.291.624
+	Other current payables	-	45.000.000
Total		65.821.487	85.291.624

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

5.17. Borrowings and finance lease liabilities

	31/12/2025		During the period		Increase during the period due to consolidation	01/10/2025	
	Value	Recoverable amount VND	Increase	Decrease		Value	Recoverable amount VND
Current loans							
+ Loan from VPBank Securities Joint Stock Company (1)	2.941.288.585	2.941.288.585	2.941.288.585	VND	VND	2.941.288.585	2.941.288.585
	2.941.288.585	2.941.288.585	2.941.288.585	-	-	2.941.288.585	2.941.288.585
Non-current loans							
+ Agribank (2)	120.076.422.095	120.076.422.095	10.725.071.374	-	109.351.350.721	-	-
	120.076.422.095	120.076.422.095	10.725.071.374	-	109.351.350.721	-	-

1. Margin loan from VPBank Securities Joint Stock Company of VND 2.941,288,585 with a maturity of 3-month and an annual interest rate of 12.5% from August 22, 2025, to November 19, 2025, and an annual interest rate of 13% from November 20, 2025, to December 31, 2025
2. Loan from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Song Than Industrial Park Branch, Loan Contract No. 5590-LAV-20250507 signed on July 30, 2025. Loan limit of VND 500,000,000,000. Loan purpose is to settle reasonable and legitimate costs, excluding VAT, for the implementation of the Quang Phuc 3 Residential Area Project in Binh My commune, Bac Tan Uyen district, Binh Duong province, now Binh Co Ward, Ho Chi Minh City, and/or to guarantee the financial obligations of the Investor towards the buyers of the Project products.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

The collateral is the Quang Phuc 3 Residential Area Project, with an asset value of VND 1,201,446,000,000, and land use rights along with assets attached to the land, according to the following Mortgage Contracts: Mortgage Contract No. 5590-LCL-202500156 signed on March 24, 2025, Mortgage Contract No. 5590-LCL-202500676 signed on July 28, 2025, and Mortgage Contract No. 5590-LCL-202500677 signed on July 28, 2025.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

5.18. Other current payables

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
+ Other current payables for investment contracts		3.000.000.000
+ Other payables and remittances	37.825.363	13.126.566
Total	37.825.363	3.013.126.566

5.19. Owners' equity

a) Changes in owners' equity: detailed in Appendix 01

b) Details of capital contribution

	31/12/2025		01/10/2025	
	Ratio (%)	Value (VND)	Ratio (%)	Value (VND)
Ms. Vi Thi Dung	60,297%	201.000.000.000	1,6%	1.000.000.000
Mrs. Duong Thi Chin	20,999%	70.000.000.000	-	-
Other parties	18,704%	62.350.290.000	98,4%	60.350.290.000
Total	100,00%	333.350.290.000	100,00%	61.350.290.000

c) Share transactions and distribution of dividends, profit sharing

	Current year	Previous year
	VND	VND
Contributed capital		
+ Opening contributed capital	61.350.290.000	61.350.290.000
+ Increase in contributed capital during the period	272.000.000.000	-
+ Decrease in contributed capital during the period	-	-
+ Closing contributed capital	333.350.290.000	61.350.290.000
Dividends, profits distributed	-	-

d) Shares

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Number of shares registered for issuance	33.335.029	6.135.029
Number of shares issued to the public	33.335.029	6.135.029
+ <i>Common shares</i>	33.335.029	6.135.029
Number of shares repurchased	-	-
+ <i>Common shares</i>	-	-
Number of outstanding shares	33.335.029	6.135.029
+ <i>Common shares</i>	33.335.029	6.135.029

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

(*) Par value of outstanding shares: VND 10,000 per share

e) Report on the issuance results and the purpose of capital utilization

Based on the Minutes and Resolutions of General Meeting of Shareholders No. 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ dated May 29, 2025, regarding the approval of the issuance plan; the total capital/amount raised: VND 272,000,000,000 has been used for the following purposes:

No.	Capital utilization	Value VND	Stage of progress
01	Investment in purchasing equity from contributing members of Quang Phuc Housing Development Co., Ltd. Contributing member: Quang Phuc Industrial Investment Joint Stock Company	251.851.851.852	- Completion date of the payment: 10/09/2025 - Completion date of the change of Business Registration Certificate of Quang Phuc Housing Development Co., Ltd.: 03/10/2025
02	Investment in purchasing equity from contributing members of Quang Phuc Housing Development Co., Ltd. Contributing member: Quang Phuc Industrial Investment Joint Stock Company: Ms. Ha Thi Hong Minh	19.140.740.741	- Completion date of the payment: 10/09/2025 - Completion date of the change of Business Registration Certificate of Quang Phuc Housing Development Co., Ltd.: 03/10/2025
03	Payment of other expenses		
3.1	- Payment of personal income tax for Ms. Ha Thi Hong Minh	28.148.148	Completion date of the payment: 25/09/2025
3.2	- Purchase 2 cars	979.259.259	Completion date of the payment: 12/12/2025
TOTAL		272.000.000.000	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

6. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT (CONSOLIDATED)

6.1. Revenue from sales of goods and services rendered

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
Revenue from sales	26.085.000	
Revenue from services rendered	-	
Total	26.085.000	

6.2. Cost of goods sold

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
Cost of goods sold	25.397.711	
Total	25.397.711	

6.3. Financial income

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
- Interest from deposits and loans	2.401.887	
- Gains from disposal of investments	7.389.500.000	
- Dividends and shared profits	29.025.000	
- Other revenue from financial activities		
Total	7.420.926.887	

6.4. Financial expenses

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
- Interest expense	94.362.984	
- Investment losses	285.076.185	
- Other financial expenses	14.233.120	
Total	393.672.289	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

6.5. Other income

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
- Liquidation of assets on land		
+ Income		
+ Book value		
+ Other liquidation expenses		
- Liquidation of fixed assets		
+ Income		
+ Book value		
- Compensation income	1.947.410.534	
- Other income	136.153.114	
Total	2.083.563.648	

6.6. Other expenses

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
- Loss from liquidation of fixed assets	-	
- Other expenses	83.900.094	
Total	83.900.094	

6.7. Selling expenses

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
Selling expenses	8.000.000	
Total	8.000.000	

6.8. General and administrative expenses

	Quarter 4/2025	
	Current Year VND	Previous Year VND
General and administrative expenses	2.434.814.968	
Total	2.434.814.968	

6.9. Current corporate income tax expense

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

	Quarter 4	
	Year 2025	Year 2024
Corporate Income Tax payable during the period is estimated as follows:		
Total accounting profit before tax	6.584.790.473	
<i>Of which:</i>		
- Accounting profit before tax from real estate transfer activities		
- Accounting profit before tax from other business activities	6.584.790.473	
Adjustments increasing and decreasing accounting profit to determine corporate income taxable profit:		
- Adjustments increasing profit	158.034.814	
+ Non-deductible expenses	10.777.094	
+ Goodwill	62.626.551	
+ Adjustment for losses in subsidiary	84.631.169	
- Adjustments decreasing profit		
Taxable income	6.742.825.287	
<i>Of which:</i>		
- Taxable income from real estate transfer activities		
- Taxable income from other business activities	6.742.825.287	
Tax-exempt income	29.250.000	
- Dividends received from securities investments	29.250.000	
Carryforward of losses from previous periods	-	
Income Subject to Tax Calculation	6.713.575.287	
Standard tax rate	20%	
Corporate Income Tax payable based on Income Subject to Tax Calculation during the period	1.342.715.057	
Adjustment of Corporate Income Tax of prior periods	(53.821.627)	
Total payable Corporate Income Tax	1.288.893.430	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

7. OTHER INFORMATION

7.1. Contingent assets

As of the date of this report, the Company has no contingent assets.

7.2. Contingent liabilities

As of the date of this report, the Company has no contingent liabilities.

7.3. Transactions with related parties

Related parties of the Company include: key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related parties.

Other related parties of the Company include:

Related Party	Relationship
1. PT & Partners Single-member Limited Liability Law Company	Common key member
2. Ms. Vi Thi Dung	Major shareholder (Holding 60.297%)
3. Ms. Duong Thi Chin	Major shareholder (Holding 20.999%)
4. QP Construction Investment Joint Stock Company	Common major shareholder
5. Quang Phuc House Development Limited Company	Subsidiary (Capital contribution ratio 99.63%)
6. QP Town Ship Joint Stock Company	Investment in other entity (ratio 3%)

INCOME OF THE BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF SUPERVISORS, AND BOARD OF MANAGEMENT DURING THE PERIOD

	Q4/2025 INCOME REMUNERATION
BOARD OF DIRECTORS	
- Mr. Pham Tu Trong Chairman of the BOD	0 VND
- Mr. Nguyen Hong Anh Kha Member of the BOD	0 VND
- Ms. Nguyen Thi Thuy Ngan Member of the BOD	0 VND
- Mr. Tran Hoang Khang Independent Member of the BOD	0 VND
AUDIT COMMITTEE	
- Mr. Tran Hoang Khang Head of the Audit Committee	0 VND
- Ms. Nguyen Thi Thuy Ngan Member of the Audit Committee	0 VND
BOARD OF MANAGEMENT	INCOME
- General Director	143,666,666 VND
- Other management positions	998,867,261 VND
TOTAL	1,142,533,927 VND

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 4 of 2025

The Notes to the Financial Statements are an integral part of the Financial Statements

7.4. Collateral

Collateral for other entities

- Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Land-Attached Assets issued under number CM855477, certificate entry number: CT18704, issued by the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong province on March 26, 2018 (updated on April 18, 2022). Mortgaged for Letter of Guarantee No. 301/TBL-BIDV.BD dated June 27, 2023, issued by Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) to the Department of Planning and Investment of Binh Duong province.
- The mortgaged assets are the Quang Phuc 3 Residential Area Project, with an asset value of VND 1,201,446,000,000, and land use rights along with land-attached assets under the following Mortgage Contracts: Mortgage Contract No. 5590-LCL-202500156 signed on March 24, 2025, Mortgage Contract No. 5590-LCL-202500676 signed on July 28, 2025, and Mortgage Contract No. 5590-LCL-202500677 signed on July 28, 2025.

Mortgage assets of other entities

The Company did not hold collateral assets from another party as of December 31, 2025.

7.5. Other information

During the accounting period, QP Green Investment Joint Stock Company paid VND 270,992,592,593 on September 10, 2025, and VND 28,148,148 on September 24, 2025, to purchase capital contributions in Quang Phuc House Development Co., Ltd. under contract No. 016A/QP-QPX signed on September 08, 2025, and contract No. 02/2025/HĐCNV-HHM signed on September 08, 2025.

The Business Registration Certificate was completed on October 03, 2025, and Quang Phuc House Development Co., Ltd. officially became a subsidiary of QP Green Investment Joint Stock Company on October 03, 2025.

Ho Chi Minh City 28/01/2026.

Prepared by



NGUYEN THI CAM THUY

Chief Accountant



NGUYEN MINH HAI

General Director



NGUYEN MANH TUAN

QP GREEN JOINT STOCK COMPANY

ADDRESS: No. 31 DIEN BIEN PHU, TAN DINH WARD, HO CHI MINH CITY, VIETNAM

Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

For the financial period ended on December 31, 2025

APPENDIX 01: CHANGES IN OWNER'S EQUITY

Item	Contributed capital	Capital surplus	Development and investment fund	Undistributed profit after tax	Non-controlling interests	Total
A	1	2	4	5	6	7
1. Balance as of October 01, 2024					-	-
2. Increase during the previous period	-	-	-	-	-	-
- Increase in profit	-	-	-	-	-	-
- Contributed capital					-	-
3. Decrease during the previous period		-	-	-	-	-
4. Balance as of December 31, 2024	-	-	-	-	-	-
5. Balance as of October 01, 2025	333.350.290.000	-	287.923.633	9.312.894.812		342.951.108.445
6. Increase during the current period	-	-	-	5.296.210.178	996.884.507	6.293.094.685
- Increase in profit				5.296.210.178	(313.135)	5.295.897.043
- Consolidation adjustment entry			-		997.197.642	997.197.642
7. Decrease during the current period	-	-	-	-	-	-
- Dividend payment						-
8. Balance as of December 31, 2025	333.350.290.000	-	287.923.633	14.609.104.990	996.884.507	349.244.203.130

Prepared by

Nguyễn Thị Cẩm Thuý

Chief Accountant

Nguyễn Minh Hải

Ho Chi Minh City, January 28, 2026

General Director



Nguyễn Mạnh Tuấn

