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: 2026.05.05 10:41:37 +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 1 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**498.943.212.475**	**447.717.124.605**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	V.1	**13.944.233.272**	**7.590.509.988**
111	1. Tiền		13.943.733.272	7.590.009.988
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000	500.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	V.2	**10.382.467.491**	**5.775.912.400**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		10.782.045.626	6.060.988.585
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(399.578.135)	(285.076.185)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**83.655.200.665**	**54.117.533.077**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	600.000.000	1.786.503.456
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	40.278.899.130	9.670.825.022
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	42.776.301.535	43.846.708.055
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	-	(1.186.503.456)
140	**IV. Hàng tồn kho**	V.7	**385.519.273.721**	**375.652.340.369**
141	1. Hàng tồn kho		385.519.273.721	375.652.340.369
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**5.442.037.326**	**4.580.828.771**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		323.077.909	129.519.857
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.113.817.333	4.446.166.830
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.142.084	5.142.084
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**15.866.841.943**	**28.485.769.725**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		-	-
220	**II. Tài sản cố định**		**864.336.920**	**902.253.584**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	864.336.920	902.253.584
222	*- Nguyên giá*		*910.000.000*	*910.000.000*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(45.663.080)*	*(7.746.416)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**		-	-
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		-	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**12.500.000.000**	**25.000.000.000**
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.9	12.500.000.000	25.000.000.000
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**2.502.505.023**	**2.583.516.141**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		121.747.776	140.107.389
269	2. Lợi thế thương mại	V.10	2.380.757.247	2.443.408.752
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**514.810.054.418**	**476.202.894.330**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**162.555.339.850**	**126.957.717.881**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3.657.164.075**	**6.881.295.786**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	1.748.862.586	1.730.951.134
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.12	920.914.438	1.588.132.272
314	4. Phải trả người lao động		646.481.251	277.340.584
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		15.000.000	65.821.487
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		85.969.439	37.825.363
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.13a	-	2.941.288.585
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.14	239.936.361	239.936.361
330	**II. Nợ dài hạn**		**158.898.175.775**	**120.076.422.095**
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.13b	158.898.175.775	120.076.422.095
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**V.15**	**352.254.714.568**	**349.245.176.449**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**		**352.254.714.568**	**349.245.176.449**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		333.350.290.000	333.350.290.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*333.350.290.000*	*333.350.290.000*
411b	*- Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		287.923.633	287.923.633
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.618.855.048	14.609.080.426
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		14.609.080.426	*9.244.971.761*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		3.009.774.622	5.364.108.665
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		997.645.887	997.882.390
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**514.810.054.418**	**476.202.894.330**
			-	-

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT)

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	6	5	7
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	-	**17.465.353.355**	-	**17.465.353.355**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		-	**17.465.353.355**	-	**17.465.353.355**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	-	16.943.830.723	-	16.943.830.723
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		-	**521.522.632**	-	**521.522.632**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	3.959.291.399	799.889	3.959.291.399	799.889
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	385.220.932	226.638.040	385.220.932	226.638.040
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*50.802.793*	*226.638.040*	*50.802.793*	*226.638.040*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	2.469.687.654	179.722.371	2.469.687.654	179.722.371
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.104.382.813**	**115.962.110**	**1.104.382.813**	**115.962.110**
31	12. Thu nhập khác	VI.7	2.727.353.314	544.181.110	2.727.353.314	544.181.110
32	13. Chi phí khác	VI.8	30.549.310	334.076.904	30.549.310	334.076.904
40	**14. Lợi nhuận khác**		**2.696.804.004**	**210.104.206**	**2.696.804.004**	**210.104.206**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**3.801.186.817**	**326.066.316**	**3.801.186.817**	**326.066.316**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.12	791.648.698	65.209.263	791.648.698	65.209.263
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**3.009.538.119**	**260.857.053**	**3.009.538.119**	**260.857.053**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		3.009.774.622	260.857.053	3.009.774.622	260.857.053
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(236.503)	-	(236.503)	-
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	VI.9	90	43	90	43
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	VI.10	90	43	90	43

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

M.S.D.N: 5400257584 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**3.801.186.817**	**326.066.316**
	2. Điều chỉnh cho các khoản		**(920.630.544)**	**3.358.781**
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.8; V.10	100.568.169	8
03	- Các khoản dự phòng		(1.072.001.506)	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		-	(223.279.267)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	50.802.793	226.638.040
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.880.556.273**	**329.425.097**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(29.081.466.140)	(2.023.626.059)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(9.866.933.352)	3.578.589.094
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		416.308.731	4.183.677.511
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(112.546.934)	-
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		(4.721.057.041)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(116.624.280)	(540.582.019)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.12	(1.424.979.068)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(42.026.741.811)***	***5.527.483.624***
	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		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	515.471.600
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	4.700.000.000
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.500.000.000	10.910.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	779.889
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***12.500.000.000***	***16.126.251.489***
	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	V.13	42.870.677.970	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.13	(6.990.212.875)	(15.000.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***35.880.465.095***	***(15.000.000.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)**		**6.353.723.284**	**6.653.735.113**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**7.590.509.988**	**2.214.960.125**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	V.1	**13.944.233.272**	**8.868.695.238**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ CẨM THUÝ	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

M.S.D.N: 5400257584 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh và 01 công ty con (sau đây gọi là "Tập đoàn").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

6. Các công ty con được hợp nhất

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

Công ty con

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 16 nhân viên đang làm việc.

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Số liệu so sánh

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hệ thống Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025, hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, thông tư số 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ban hành ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025, hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, thông tư số 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ban hành ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

3. Hình thức kế toán áp dụng

Nhật ký chung (trên máy vi tính).

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

2. Tiền và tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng) được mua để bán lại để tạo lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Đầu tư vào đơn vị khác

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

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

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.
Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

9. Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

11. Cơ sở tính và trích lương

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

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hóa

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; và xác định được phần công việc đã hoàn thành;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

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

15. Giá vốn hàng bán

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

16. Chi phí tài chính

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

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

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

18. Chi phí đi vay

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

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

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

19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

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

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

21. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	13.943.733.272	7.590.009.988
Các khoản tương đương tiền	500.000	500.000
Cộng	**13.944.233.272**	**7.590.509.988**

2. Chứng khoán kinh doanh

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

(*) Giá trị hợp lý được xác định như sau đối với các cổ phiếu có giá giao dịch trên thị trường, giá trị hợp lý là giá trị theo giá đóng cửa ngày 31/03/2026.

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

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các bên khác	***600.000.000***	-	***1.786.503.456***	***(1.186.503.456)***
- Mr Ahmad Shad - Asah Safi LTD	-	-	1.186.503.456	(1.186.503.456)
- Công Ty Cổ Phần Gỗ Nhựa Kyoto Group	600.000.000	-	600.000.000	-
Cộng	**600.000.000**	-	**1.786.503.456**	**(1.186.503.456)**

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2026	01/01/2026
Phải thu các bên liên quan		-
Phải thu các khách hàng khác	**40.278.899.130**	**9.670.825.022**
- Công ty CP Tư vấn Địa ốc và Xây dựng An Đức [1]	3.968.785.472	5.417.925.022
- Công ty CP Thương mại Xây dựng Điện Quang Minh Phát [2]	4.158.000.000	4.158.000.000
- Công ty CP ĐT Xây Dựng QP [3]	29.875.810.546	
- Các khách hàng khác	2.276.303.112	94.900.000
Cộng	**40.278.899.130**	**9.670.825.022**

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

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

[3] Là khoản trả trước cho hợp đồng thi công xây dựng công trình dự án khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Hợp đồng số 1901/2026/HĐTC/PTN.QP-QPCONS

5. Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các bên khác	***42.776.301.535***	-	***43.846.708.055***	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc (*)	42.530.736.985	-	43.843.852.055	-
- Tạm ứng	-	-	2.856.000	-
- Ký cược, ký quỹ	245.564.550	-	-	-
Cộng	**42.776.301.535**	-	**43.846.708.055**	-

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

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

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

7. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên vật liệu	-	-	-	-
- Thành phẩm	-	-	-	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	383.816.956.072	-	373.950.022.720	-
- Hàng hóa	1.702.317.649	-	1.702.317.649	-
Cộng	**385.519.273.721**	-	**375.652.340.369**	-

(*) Dự án Khu nhà ở Quang Phúc 3 theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1400/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 02/06/2023, chi tiết quy mô dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.137.645.966.260 đồng;
- Địa chỉ: Tại xã Bình Mỹ, phường Bình Cơ, TP. Hồ Chí Minh (Trước đây là Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương);
- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 137.821,1 m2;
- Quy mô dân số: 2.134 người;
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: khoảng 568 căn nhà ở liền kề.

(**) Trong đó, chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ các cá nhân là 212.050.613.750 đồng. Dự án đang được thế chấp cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần. (Xem tại thuyết minh V.13).

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá				
- Số đầu kỳ	-	-	910.000.000	910.000.000
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-	-
+ Thanh lý	-	-	-	-
Số cuối kỳ (*)	**-**	**-**	**910.000.000**	**910.000.000**
Giá trị hao mòn				
- Số đầu kỳ	-	-	7.746.416	7.746.416
- Khấu hao trong kỳ	-	-	37.916.664	**37.916.664**
- Khấu hao giảm trong kỳ	-	-	-	-
+ Thanh lý	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**-**	**45.663.080**	**45.663.080**
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	-	-	902.253.584	**902.253.584**
Số cuối kỳ	**-**	**-**	**864.336.920**	**864.336.920**

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

9. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	***12.500.000.000***	***12.500.000.000***	**-**	***25.000.000.000***	***25.000.000.000***	**-**
Công ty Cổ phần QP Township(1)	12.500.000.000	12.500.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-
Cộng	**12.500.000.000**	**12.500.000.000**	**-**	**25.000.000.000**	**25.000.000.000**	**-**

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

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

10. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Phân bổ trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc	2.443.408.752	-	(62.651.505)	2.380.757.247
Cộng	**2.443.408.752**	**-**	**(62.651.505)**	**2.380.757.247**

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Phải trả cho các bên liên quan	-	-
Phải trả các người bán khác	***1.748.862.586***	***1.730.951.134***
- Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Phú Gia Hòa	940.000.000	940.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Thành Đô	540.000.000	540.000.000
- Các người bán khác	268.862.586	250.951.134
Cộng	**1.748.862.586**	**1.730.951.134**

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	46.313.084	-	-	-	46.313.084	-
- Thuế TNDN	1.441.715.779	-	791.648.698	(1.424.979.068)	808.385.409	-
- Thuế TNCN	94.950.066	-	166.078.601	(199.966.065)	61.062.602	-
- Thuế nhà đất		5.142.084	33.705.000	(33.705.000)		5.142.084
- Thuế khác	5.153.343		13.473.000	(13.473.000)	5.153.343	
Cộng	**1.588.132.272**	**5.142.084**	**1.004.905.299**	**(1.672.123.133)**	**920.914.438**	**5.142.084**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:	31/03/2026
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.801.186.817
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	3.801.186.817
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	157.056.671
+ Chi phí không được trừ	*30.549.310*
+ Lợi thế thương mại	*62.651.505*
+Lỗ công ty con	*63.855.856*
- Các khoản điều chỉnh giảm	
+ Cổ tức được chia	
Thu nhập chịu thuế	3.958.243.488
Trong đó:	
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	3.958.243.488
Chuyển lỗ các kỳ trước sang	
Thu nhập tính thuế	3.958.243.488

Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:	**31/03/2026**
Trong đó:	
- Thu nhập tính thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản	
- Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh khác	3.958.243.488
Thuế suất phổ thông	20%
Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong kỳ	791.648.698
Thuế TNDN phải nộp truy thu của các kỳ trước	
Tổng Thuế TNDN phải nộp	**791.648.698**

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

13a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	-	-	***2.941.288.585***	***2.941.288.585***
- Công ty cổ phần chứng khoán VPBank (1)	-	-	2.941.288.585	2.941.288.585
Cộng	**-**	**-**	**2.941.288.585**	**2.941.288.585**

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

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

13b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	-	-	-	-
Vay dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**158.898.175.775**	**158.898.175.775**	**120.076.422.095**	**120.076.422.095**
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Sóng Thần (1)	158.898.175.775	158.898.175.775	120.076.422.095	120.076.422.095
Cộng	**158.898.175.775**	**158.898.175.775**	**120.076.422.095**	**120.076.422.095**

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

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

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

	Số đầu kỳ	Tăng do hợp nhất	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay dài hạn	120.076.422.095	-	38.821.753.680	-	158.898.175.775
Cộng	**120.076.422.095**	**-**	**38.821.753.680**	**-**	**158.898.175.775**

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/03/2026	01/01/2026
- Số dư đầu kỳ	239.936.361	239.936.361
- Trích lập trong kỳ	-	-
- Sử dụng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	**239.936.361**	**239.936.361**

15. Vốn chủ sở hữu

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

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

15.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
- Bà Vi Thị Dung	201.000.000.000	60,297%	201.000.000.000	60,297%
- Bà Dương Thị Chín	70.000.000.000	20,999%	70.000.000.000	20,999%
- Các đối tượng khác	62.350.290.000	18,704%	62.350.290.000	18,704%
Cộng	**333.350.290.000**	**100%**	**333.350.290.000**	**100%**

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

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

15.3. Cổ phiếu

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Doanh thu bán hàng hóa	-	17.465.353.355
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Cộng	**-**	**17.465.353.355**

Không phát sinh doanh thu với bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Giá vốn bán hàng hóa	-	16.943.830.723
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	-
Cộng	**-**	**16.943.830.723**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Lãi tiền gửi và tiền cho vay	1.570.200	799.889
- Lãi bán các khoản đầu tư	3.957.721.199	-
Cộng	**3.959.291.399**	**799.889**

4. Chi phí tài chính

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Chi phí lãi vay	50.802.793	226.638.040
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	290.004.000	-
- Chi phí tài chính khác	44.414.139	-
Cộng	**385.220.932**	**226.638.040**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Lợi thế thương mại	62.651.505	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.407.036.149	179.722.371
Cộng	**2.469.687.654**	**179.722.371**

6. Thu nhập khác

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Thanh lý tài sản cố định	-	515.471.600
- Thu nhập từ bồi thường	1.540.849.858	-
- Thu nhập khác	1.186.503.456	28.709.510
Cộng	**2.727.353.314**	**544.181.110**

7. Chi phí khác

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Thanh lý TSCĐ	-	292.972.222
- Chi phí khác	30.549.310	41.104.682
Cộng	**30.549.310**	**334.076.904**

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	3.009.538.119	260.857.053
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Tách lợi ích của cổ đông không kiểm soát	236.503	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.009.774.622	260.857.053
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	33.335.029	6.135.029
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	**90**	**43**

9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	3.009.538.119	260.857.053
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	236.503	-
Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.009.774.622	260.857.053
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	33.335.029	6.135.029
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán (CP)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)	**90**	**43**

VII. THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VNĐ)

1. Tài sản tiềm tàng

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

2. Nợ tiềm tàng

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

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

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

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

Tên	Chức vụ	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Lương, thưởng, thù lao			
Nguyễn Mạnh Tuấn	Tổng Giám Đốc	148.390.314	-
Trác Văn Long	Giám đốc Tài chính	397.478.349	-
Lê Dư Đăng Khoa	Phó Tổng Giám Đốc Điều Hành	415.492.878	-
Nguyễn Minh Hải	Kế toán trưởng	106.121.400	-
Bà Nguyễn Thị Hường	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 31/03/2025)	-	36.000.000
Cộng		**1.067.482.941**	**36.000.000**

3.2. Giao dịch với bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty CP Đầu tư xây dựng QP	- Chung thành viên chủ chốt - Chung cổ đông lớn
2. Công ty Luật TNHH MTV PT & Partners	Chung thành viên chủ chốt
3. Công ty Cổ Phần Thái Bình Bình Dương	Chung thành viên chủ chốt
4. Bà Vi Thị Dung	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 60,297%)
5. Bà Dương Thị Chín	Cổ đông lớn (Tỷ lệ 20,999%)

Nội dung giao dịch:

Trong kỳ phát sinh khoản đặc cọc trị giá 29.875.810.546VND với Công ty CP Đầu tư xây dựng QP theo Hợp đồng số 1901/2026/HĐTC/PTN.QP-QPCONS hợp đồng thi công xây dựng công trình dự án khu nhà ở Quang Phúc 3.

4. Tài sản đảm bảo

Tài sản của Tập đoàn thế chấp cho đơn vị khác

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

Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác

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

5. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

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

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026.

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ CẨM THÚY	NGUYỄN MINH HẢI	NGUYỄN MẠNH TUẤN

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5
1. Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	**61.350.290.000**	**287.923.633**	**9.244.971.761**	-	**70.883.185.394**
2. Tăng trong kỳ trước	-	-	**260.857.053**	-	**260.857.053**
- Lợi nhuận tăng	-	-	*260.857.053*	-	*260.857.053*
3. Giảm trong kỳtrước	-	-	-	-	-
4. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	**61.350.290.000**	**287.923.633**	**9.505.828.814**	-	**71.144.042.447**
5. Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	**333.350.290.000**	**287.923.633**	**14.609.080.426**	**997.882.390**	**349.245.176.449**
6. Tăng trong kỳ này	-	-	**3.009.774.622**	**(236.503)**	**3.009.538.119**
- Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	*3.009.774.622*	*(236.503)*	*3.009.538.119*
7. Giảm trong kỳ này	-	-	-	-	-
8. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	**333.350.290.000**	**287.923.633**	**17.618.855.048**	**997.645.887**	**352.254.714.568**

TP.Hồ Chí Minh ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Cẩm Thuý	Nguyễn Minh Hải	Nguyễn Mạnh Tuấn

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