



## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH - RIÊNG**

**CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

MỤC LỤC

| Nội dung                                                                                                            | Trang   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Báo cáo của Tổng giám đốc                                                                                        | 02 - 04 |
| 2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ                                                                | 05 - 06 |
| 3. Báo cáo tình hình tài chính (riêng) giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026                                   | 07 - 08 |
| 4. Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (riêng)<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026  | 09      |
| 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng)<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026    | 10      |
| 6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) chọn lọc<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 | 11 – 32 |

---



## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần QP Holdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) (tên giao dịch là: HKT) được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Ego Việt Nam, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số thuế 5400257584, cấp chứng nhận lần đầu ngày 13 tháng 07 năm 2007, thay đổi lần thứ 19 ngày 03 tháng 06 năm 2026 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là HKT.

Vốn điều lệ : 333.350.290.000 đồng.

### 2. Trụ sở hoạt động

#### ▪ Trụ sở chính

Địa chỉ : Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh

Điện thoại : +84 (028) 36 20 26 26

Mã số thuế : 5 4 0 0 2 5 7 5 8 4

#### ▪ Thông tin về công ty con

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

### 3. Ngành nghề hoạt động

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

### 4. Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

#### 4.1 Hội đồng Quản trị

| Họ và tên               | Chức vụ            | Ngày bổ nhiệm / Tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------|
| Ông Phạm Tự Trọng       | Chủ tịch           | 27/05/2026                   | -               |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân | Thành viên         | 27/05/2026                   | -               |
| Ông Nguyễn Hồng Anh Khả | Thành viên         | 27/05/2026                   | -               |
| Ông Phạm Duy            | Thành viên         | 27/05/2026                   | -               |
| Ông Trần Hoàng Khang    | Thành viên độc lập | 24/10/2024                   | 27/05/2026      |

**4.2 Ủy ban kiểm toán**

| Họ và tên               | Chức vụ         | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Ông Trần Hoàng Khang    | Chủ tịch UBKT   | 24/10/2024    | 27/05/2026      |
| Ông Phạm Duy            | Chủ tịch UBKT   | 27/05/2026    | -               |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân | Thành viên UBKT | 27/05/2026    | -               |

**4.3 Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

| Họ và tên            | Chức vụ        | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|----------------------|----------------|---------------|-----------------|
| Ông Nguyễn Mạnh Tuấn | Tổng Giám đốc  | 31/03/2025    | -               |
| Ông Nguyễn Minh Hải  | Kế toán trưởng | 20/06/2025    | -               |

**5 Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Tự Trọng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Nguyễn Mạnh Tuấn – Tổng Giám đốc.

**6 Đánh giá tình hình hoạt động**

Kết quả hoạt động giữa niên độ và tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) từ trang 07 đến trang 32.

**7 Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2025 bằng phát hành cổ phiếu với tỷ lệ thực hiện là 100:4 (người sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 04 cổ phiếu mới) theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/05/2026 và Nghị quyết số 15/2026/NQ-HĐQT ngày 14/07/2026. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 1.333.401 cổ phiếu, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 333.350.290.000 đồng lên 346.683.680.000 đồng theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 ngày 03 tháng 08 năm 2026.

Ngoài sự kiện nêu trên Công ty 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 giữa niên độ (riêng).

**8 Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

**9 Xác nhận của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (riêng) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) này, Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS

Địa chỉ: Số Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

### Báo cáo của Tổng giám đốc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng).

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ, tình hình hoạt động giữa niên độ của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ.

## 10 Phê duyệt các Báo cáo tài chính giữa niên độ

Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) kèm theo. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (riêng) và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2026.

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN



Số 250801/26/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần QP Holdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026, từ trang 07 đến trang 32, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính (riêng) giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Kết quả kinh doanh giữa niên độ (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng) chọn lọc.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về thông tin tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần QP Holdings tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ rằng, phạm vi của Báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính riêng và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần QP Holdings tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả kinh doanh riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính (riêng) của Công ty Cổ phần QP Holdings với các công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



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

### Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VIETVALUES

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

| TÀI SẢN                                                  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                        | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                               | <b>100</b> |             | <b>91.791.833.671</b>  | <b>57.114.640.086</b>  |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>             | <b>110</b> | V.1         | <b>41.931.362.470</b>  | <b>4.812.914.938</b>   |
| 1. Tiền                                                  | 111        |             | 41.931.362.470         | 4.812.914.938          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                            | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                     | <b>120</b> | V.2         | <b>46.300.474.518</b>  | <b>49.619.764.455</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                | 121        | V.2a        | 4.582.060.000          | 6.060.988.585          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)          | 122        |             | (155.020.000)          | (285.076.185)          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                       | 123        | V.2b        | 41.873.434.518         | 43.843.852.055         |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*) | 124        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                  | <b>130</b> |             | <b>1.341.487.110</b>   | <b>645.756.000</b>     |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                      | 131        |             | -                      | 1.786.503.456          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                      | 132        | V.3         | 1.095.922.560          | 42.900.000             |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                                | 135        |             | 245.564.550            | 2.856.000              |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)                | 136        | V.4         | -                      | (1.186.503.456)        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                               | 137        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                  | <b>140</b> |             | <b>1.702.317.649</b>   | <b>1.702.317.649</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                          | 141        | V.5         | 1.702.317.649          | 1.702.317.649          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                    | 142        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                      | <b>150</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                         | <b>160</b> |             | <b>516.191.924</b>     | <b>333.887.044</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                          | 161        | V.6a        | 327.752.908            | 85.456.190             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                               | 162        |             | 183.296.932            | 243.288.770            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước              | 163        |             | 5.142.084              | 5.142.084              |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                | <b>200</b> |             | <b>272.007.447.247</b> | <b>297.036.058.908</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                     | <b>210</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Phải thu dài hạn khác                                 | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                 | 216        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                               | <b>220</b> | V.7         | <b>826.420.256</b>     | <b>902.253.584</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                              | 221        |             | 826.420.256            | 902.253.584            |
| - Nguyên giá                                             | 222        |             | 910.000.000            | 910.000.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                             | 223        |             | (83.579.744)           | (7.746.416)            |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                        | 224        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                               | 227        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                     | <b>230</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                           | <b>240</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                        | <b>250</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                      | <b>260</b> | V.8         | <b>271.020.740.741</b> | <b>296.020.740.741</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                | 261        |             | 271.020.740.741        | 271.020.740.741        |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                        | 263        |             | -                      | 25.000.000.000         |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)  | 264        |             | -                      | -                      |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                         | <b>270</b> |             | <b>160.286.250</b>     | <b>113.064.583</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                           | 271        | V.6b        | 160.286.250            | 113.064.583            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>               | <b>280</b> |             | <b>363.799.280.918</b> | <b>354.150.698.994</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1                                               | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>8.936.506.303</b>   | <b>5.756.435.786</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>8.936.506.303</b>   | <b>5.756.435.786</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.9         | 207.178.234            | 606.091.134            |
| 2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                   | 313        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314        | V.10        | 1.914.649.430          | 1.588.132.272          |
| 4. Phải trả người lao động                      | 315        |             | 484.231.304            | 277.340.584            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        |             | 86.716.762             | 65.821.487             |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                       | 320        |             | 216.505.078            | 37.825.363             |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 321        | V.11        | 5.572.724.788          | 2.941.288.585          |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 323        | V.12        | 454.500.707            | 239.936.361            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>400</b> | V.13        | <b>354.862.774.615</b> | <b>348.394.263.208</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 333.350.290.000        | 333.350.290.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 333.350.290.000        | 333.350.290.000        |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 287.923.633            | 287.923.633            |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 420        |             | 21.224.560.982         | 14.756.049.575         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 420a       |             | 14.541.485.229         | 9.244.971.761          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 420b       |             | 6.683.075.753          | 5.511.077.814          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    | <b>440</b> |             | <b>363.799.280.918</b> | <b>354.150.698.994</b> |

Phê duyệt, TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN MINH HẢI

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc

NGUYỄN MẠNH TUẤN



175  
GTY  
M HỮU  
VÀ TU  
VIỆ  
HỒ CH

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VND

| CHỈ TIÊU                                                  | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này        | Kỳ trước       |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------|----------------|
| 1                                                         | 2     | 3           | 4             | 5              |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01    | VI.1        | 1.653.750.000 | 39.216.032.876 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02    |             | -             | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10    |             | 1.653.750.000 | 39.216.032.876 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11    |             | -             | 38.110.894.718 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20    |             | 1.653.750.000 | 1.105.138.158  |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    |             | -             | -              |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22    | VI.2        | 8.584.039.578 | 4.763.703      |
| 8. Chi phí tài chính                                      | 23    | VI.3        | 749.798.140   | 226.638.040    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                               | 24    |             | 167.257.386   | 226.638.040    |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25    |             | -             | 63.652.800     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26    | VI.4        | 3.935.944.749 | 388.299.821    |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | 5.552.046.689 | 431.311.200    |
| 12. Thu nhập khác                                         | 31    | VI.5        | 3.088.741.227 | 1.205.590.158  |
| 13. Chi phí khác                                          | 32    | VI.6        | 235.554.580   | 225.047.174    |
| 14. Lợi nhuận khác                                        | 40    |             | 2.853.186.647 | 980.542.984    |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | 8.405.233.336 | 1.411.854.184  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành          | 51    | V.11        | 1.722.157.583 | 327.380.273    |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại           | 52    |             | -             | -              |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | 6.683.075.753 | 1.084.473.911  |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                              | 70    | VI.8        | -             | -              |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                            | 71    | VI.9        | -             | -              |

Phê duyệt, TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH HẢI

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

| Chỉ tiêu                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này           | Kỳ trước         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|
| 1                                                                                          | 2     | 3           | 4                | 5                |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                          |       |             |                  |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    |             | 8.405.233.336    | 1.411.854.184    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                |       |             | (1.121.825.091)  | (1.876.843.782)  |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                                                   | 02    |             | 75.833.328       | -                |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |             | (1.316.559.641)  | 23.102.870       |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |             | -                | -                |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                   | 05    | VI.2        | (48.356.164)     | (2.126.584.692)  |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    | VI.3        | 167.257.386      | 226.638.040      |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07    |             | -                | -                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    |             | 7.283.408.245    | (464.989.598)    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    |             | 347.181.721      | (9.085.394.700)  |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |             | -                | 4.835.862.351    |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)        | 11    |             | 36.891.453       | (1.918.822.705)  |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                           | 12    |             | (289.518.385)    | 261.524.023      |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    |             | 1.478.928.585    | -                |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                    | 14    |             | (167.257.386)    | (540.582.019)    |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    | V.10        | (1.424.979.068)  | (163.851.919)    |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16    |             | -                | -                |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 17    |             | -                | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    |             | 7.264.655.165    | (7.076.254.567)  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                             |       |             |                  |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21    |             | -                | -                |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22    |             | -                | 5.971.242.055    |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    | V.2b        | (6.100.000.000)  | -                |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    |             | 8.274.000.000    | 4.700.000.000    |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    |             | -                | -                |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    |             | 25.000.000.000   | 10.910.000.000   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | VI.2        | 48.356.164       | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |             | 27.222.356.164   | 21.581.242.055   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |       |             |                  |                  |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31    |             | -                | -                |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | -                | -                |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    | V.11        | 22.308.437.878   | -                |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    | V.11        | (19.677.001.675) | (15.000.000.000) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35    |             | -                | -                |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    |             | -                | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | 2.631.436.203    | (15.000.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)                                                  | 50    |             | 37.118.447.532   | (495.012.512)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 60    | V.1         | 4.812.914.938    | 2.214.960.125    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                | -                |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                           | 70    |             | 41.931.362.470   | 1.719.947.613    |

Phê duyệt, TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH HẢI

Người đại diện theo pháp luật

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MẠNH TUẤN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (RIÊNG)

### Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần QP Holdings (sau đây gọi là “Công ty”).

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh 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 Công ty không quá 12 tháng.

##### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty đang thực hiện cơ cấu lại hoạt động kinh doanh từ giữa năm 2025, chủ yếu tập trung nguồn vốn vào đầu tư tài chính dài hạn, do đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này giảm mạnh và doanh thu tài chính từ hoạt động đầu tư tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

##### 6. Cấu trúc công ty

*Công ty con*

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

##### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 10 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 11 nhân viên).

##### 8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan.

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

### 1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành.

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

Tổng Giám đốc cam kết Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành tại Việt Nam.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 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).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng)

### 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 không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), 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.

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi được nắm giữ chủ yếu nhằm mục đích mua bán để kiếm lời.

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 liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng và các chi phí liên quan khác được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trước ngày Công ty nắm giữ chứng khoán kinh doanh được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi về số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập đối với các khoản đầu tư có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị hợp lý của chứng khoán niêm yết được xác định căn cứ theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán hoặc giá đóng cửa của phiên giao dịch gần nhất trước ngày kết thúc kỳ kế toán nếu tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường không giao dịch.

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự nhằm mục đích thu lãi định kỳ hoặc các lợi ích kinh tế khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích phù hợp với thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế của khoản đầu tư. Khoản lãi được hưởng trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư tại thời điểm mua.

Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phát sinh khi mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính theo phương pháp lãi suất thực phù hợp với thời gian nắm giữ khoản đầu tư.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, khi có bằng chứng khách quan cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể bị tổn thất, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tương ứng với phần giá trị tổn thất có thể xảy ra. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính/doanh thu tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

#### ***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết***

##### ***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các 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 tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con được trích lập khi Công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết. Nếu Công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **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. Công ty thực hiện theo dõi chi tiết các khoản phải thu theo từng đối tượng phải thu, kỳ hạn phải thu và nguyên tệ phải thu phù hợp với yêu cầu quản lý.

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

- Phải thu khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua - bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, thanh lý hoặc nhượng bán tài sản giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản phải thu bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu, Công ty thực hiện phân loại và trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khả năng không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ khoản nợ.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc có bằng chứng cho thấy khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán, Công ty căn cứ mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra để xác định mức trích lập dự phòng phù hợp.

Trường hợp Công ty có bằng chứng tin cậy hơn hoặc có cơ sở xác định giá trị có thể thu hồi phù hợp hơn thì Công ty có thể áp dụng phương pháp khác để xác định mức dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được xử lý xóa sổ nhưng sau đó thu hồi được, số tiền thu hồi được ghi nhận vào thu nhập khác.

#### **5. Hàng tồn kho**

##### ***Nguyên tắc ghi nhận 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 được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hoá: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: toàn bộ là chi phí của việc sửa chữa xe chưa hoàn thành.

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 giá đích danh (đối với xe ô tô), bình quân gia quyền (đối với các loại hàng hóa khác) và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***Phương pháp tính giá trị và hạch toán hàng tồn kho***

Giá trị hàng tồn kho xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

***Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo quy định hiện hành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng loại hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được xác định theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**6. Chi phí chờ phân bổ**

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

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các khoản chủ yếu sau:

- Chi phí mua bảo hiểm, chi phí thuê văn phòng và các khoản chi trả trước khác liên quan đến nhiều kỳ kế toán;
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán.

**7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|-----------------------------|---------------|
| Phương tiện vận tải         | 06            |

## **8. Phải trả người bán và chi phí phải trả**

Phải trả người bán phản ánh các khoản nợ mang tính chất thương mại phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, TSCĐ, BĐS đầu tư và các hợp đồng xây lắp. Khoản phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ thanh toán hiện tại và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản đã ứng trước nhưng chưa nhận hàng hóa, dịch vụ hoặc khối lượng hoàn thành. Các khoản chiết khấu, giảm giá, hàng trả lại được ghi giảm công nợ tương ứng khi phát sinh.

## **9. Phải trả cổ tức, lợi nhuận**

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với cổ đông, thành viên góp vốn về cổ tức, lợi nhuận đã được phê duyệt phân phối nhưng chưa thanh toán. Khoản phải trả được ghi nhận khi Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

## **10. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí đã phát sinh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ hoặc chưa thanh toán, bao gồm chi phí hàng hóa, dịch vụ đã nhận, tiền lương, nghỉ phép, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và lãi vay phải trả trích trước. Khoản chi phí phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại và xác định được một cách đáng tin cậy giá trị phải trả, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

## **11. 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, phải trả nội bộ 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 với các nhà cung cấp là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác. Khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn thanh toán;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí đã phát sinh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ hoặc chưa thanh toán, bao gồm chi phí hàng hóa, dịch vụ đã nhận, tiền lương, nghỉ phép, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và lãi vay phải trả trích trước. Khoản chi phí phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại và xác định được một cách đáng tin cậy giá trị phải trả, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí;
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản gốc và nghĩa vụ liên quan theo hợp đồng vay, thuê tài chính của doanh nghiệp;  
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.

## **12. Các khoản dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) phát sinh từ một sự kiện đã xảy ra, có khả năng dẫn đến sự giảm sút lợi ích kinh tế trong tương lai và giá trị nghĩa vụ có thể được ước tính một cách đáng tin cậy. Giá trị dự phòng được xác định là ước tính hợp lý nhất về khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tại thời điểm ghi nhận và cuối kỳ kế toán, dự phòng phải trả được rà soát và điều chỉnh. Trường hợp số dự phòng cần lập lớn hơn số đã trích lập thì phần chênh lệch ghi nhận vào chi phí; ngược lại nếu thấp hơn thì

được hoàn nhập ghi giảm chi phí tương ứng. Việc hoàn nhập và sử dụng dự phòng chỉ được thực hiện cho các khoản chi phí đã được trích lập trước đó và có liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ dự phòng.

Dự phòng phải trả không bao gồm các khoản chi phí hoạt động trong tương lai hoặc các khoản lỗ dự kiến, trừ trường hợp liên quan đến hợp đồng có rủi ro lớn. Hợp đồng có rủi ro lớn là hợp đồng trong đó chi phí không thể tránh được để thực hiện nghĩa vụ vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến thu được từ hợp đồng; khi đó nghĩa vụ hiện tại được ghi nhận như một khoản dự phòng.

Các khoản dự phòng thường bao gồm: dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa; dự phòng bảo hành công trình xây dựng; dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp; và các khoản dự phòng phải trả khác theo quy định, bao gồm cả dự phòng liên quan đến hợp đồng có rủi ro lớn và các nghĩa vụ môi trường (nếu có). Việc lập dự phòng phải dựa trên ước tính hợp lý, có căn cứ dữ liệu lịch sử và phương pháp xác định rõ ràng, đồng thời được thuyết minh đầy đủ trong Báo cáo tài chính.

### 13. Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời chịu thuế giữa giá trị ghi sổ tài sản/nợ phải trả và cơ sở tính thuế, theo thuế suất thuế TNDN hiện hành hoặc đã được ban hành chắc chắn áp dụng. Khoản thuế này phản ánh nghĩa vụ thuế phát sinh trong tương lai khi các chênh lệch tạm thời được đảo ngược thông qua thu hồi tài sản hoặc thanh toán nợ phải trả.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty xác định, điều chỉnh và bù trừ giữa số phát sinh và số hoàn nhập trong kỳ; chênh lệch tăng/giảm được ghi nhận vào chi phí thuế TNDN hoãn lại tương ứng. Thuế hoãn lại liên quan đến các khoản ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu được ghi nhận tương ứng vào vốn chủ sở hữu. Việc bù trừ giữa thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ thực hiện khi trình bày Báo cáo tình hình tài chính, không bù trừ trên sổ kế toán.

### 14. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán liên quan của doanh nghiệp.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại ( $\leq$  hoặc  $>$  12 tháng) và nghĩa vụ thanh toán tại thời điểm báo cáo.

Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (phí thu xếp, thẩm định, hồ sơ...) được phân bổ theo thời hạn vay; lãi vay tuân thủ nguyên tắc vốn hóa theo chuẩn mực liên quan.

Doanh nghiệp theo dõi chi tiết theo từng khoản vay, từng hợp đồng, từng đối tượng cho vay và kỳ hạn để phục vụ quản lý và trình bày BCTC.

### 15. 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.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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.

## **16. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu 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 chủ sở hữu 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 lợi nhuận 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/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## **17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

## **18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát và các chi phí vượt mức bình thường được ghi nhận vào giá vốn hàng bán theo nguyên tắc thận trọng. Các khoản hoàn nhập dự phòng và các khoản giảm chi phí liên quan được ghi giảm giá vốn hàng bán.

## **19. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí và lỗ liên quan đến hoạt động tài chính của Công ty, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ, các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua, và các khoản chi phí tài chính khác phát sinh trong kỳ. Chi phí tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ các khoản được vốn hóa theo quy định.

### **Chi phí đi vay**

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

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

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

## **20. 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, điều hành chung của Công ty.

## **21. Bán, thanh lý TSCĐ, BĐS đầu tư**

Khi bán, thanh lý tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được ghi giảm; chênh lệch giữa thu nhập thu được và giá trị còn lại cùng các chi phí liên quan được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

## **22. 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 thu nhập hoãn lại**

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

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

lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

## **23. 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.

## **24. Báo cáo bộ phận**

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 và 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

**25. Số liệu so sánh**

Một vài số dư trên Báo cáo tình hình tài chính được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành (thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, năm trước theo theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính). Chi tiết như sau:

| Mã Số | Chỉ tiêu                           | Cuối năm trước theo Thông tư 200/2014/TT-BTC/Trước điều chỉnh | Đầu năm nay được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC/Sau điều chỉnh | Chênh lệch       |
|-------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1     | 2                                  | 3                                                             | 4                                                                          | 5=4-3            |
|       | <b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH</b> |                                                               |                                                                            |                  |
|       | <b>Tài sản</b>                     |                                                               |                                                                            |                  |
| 135   | Phải thu ngắn hạn khác             | 43.846.708.055                                                | 2.856.000                                                                  | (43.843.852.055) |
| 123   | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn    | -                                                             | 43.843.852.055                                                             | 43.843.852.055   |
|       | <b>CỘNG TÀI SẢN</b>                | <b>43.846.708.055</b>                                         | <b>43.846.708.055</b>                                                      | <b>-</b>         |

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (ĐVT: VNĐ)****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                | Số cuối kỳ            | Số đầu năm           |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                                       | 47.922.987            | 144.940.379          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn <sup>(1)</sup> | 5.139.420.983         | 4.667.974.559        |
| Tiền đang chuyển <sup>(2)</sup>                | 36.744.018.500        | -                    |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>41.931.362.470</b> | <b>4.812.914.938</b> |

<sup>(1)</sup> Chi tiết gồm:

|                                                                     | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty CP chứng khoán SSI                                          | 4.077.766.439        | -                    |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương | 952.180.295          | 3.821.617.485        |
| Ngân hàng khác                                                      | 109.474.249          | 846.357.074          |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>5.139.420.983</b> | <b>4.667.974.559</b> |

<sup>(2)</sup> Là các khoản tiền chờ nhận về từ bán chứng khoán đầu tư. Tại ngày 30/06/2026, khoản tiền chờ nhận về từ bán chứng khoán đầu tư được dùng để đảm bảo cho các khoản vay margin tại Công ty cổ phần chứng khoán VPBank với số tiền là 20.463.277.472 đồng (xem thuyết minh tại V.11).

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn****2a. Chứng khoán kinh doanh**

|                                                    | Số cuối kỳ           |                      |                      | Số đầu năm           |                      |                      |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                    | Giá gốc              | Giá trị hợp lý (*)   | Dự phòng             | Giá gốc              | Giá trị hợp lý       | Dự phòng             |
| <b>Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu <sup>(1)</sup></b> | <b>4.582.060.000</b> | <b>4.427.040.000</b> | <b>(155.020.000)</b> | <b>6.060.988.585</b> | <b>5.775.912.400</b> | <b>(285.076.185)</b> |
| + Công ty Cổ phần FPT (mã cổ phiếu: FPT)           | 2.976.800.000        | 2.822.040.000        | (154.760.000)        | -                    | -                    | -                    |
| + Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex (mã cổ phiếu: GEL) | 1.605.260.000        | 1.605.000.000        | (260.000)            | -                    | -                    | -                    |
| + Cổ phiếu khác                                    | -                    | -                    | -                    | 6.060.988.585        | 5.775.912.400        | (285.076.185)        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>4.582.060.000</b> | <b>4.427.040.000</b> | <b>(155.020.000)</b> | <b>6.060.988.585</b> | <b>5.775.912.400</b> | <b>(285.076.185)</b> |

**(\*) Giá trị hợp lý**

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 30/06/2026.

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                                                         | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                         | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| <b>Cho vay ngắn hạn các bên liên quan</b>               | <b>6.118.356.164</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>              | <b>-</b> |
| Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc <sup>(1)</sup>   | 6.118.356.164         | -        | -                     | -        |
| - Gốc cho vay                                           | 6.100.000.000         | -        | -                     | -        |
| - Lãi dự thu cho vay                                    | 18.356.164            | -        | -                     | -        |
| <b>Cho vay ngắn hạn các bên khác</b>                    | <b>35.755.078.354</b> | <b>-</b> | <b>43.843.852.055</b> | <b>-</b> |
| Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc <sup>(2)</sup> | 35.755.078.354        | -        | 43.843.852.055        | -        |
| - Gốc cho vay                                           | 33.386.000.000        | -        | 41.660.000.000        | -        |
| - Lãi dự thu cho vay                                    | 2.369.078.354         | -        | 2.183.852.055         | -        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>41.873.434.518</b> | <b>-</b> | <b>43.843.852.055</b> | <b>-</b> |

<sup>(1)</sup> Khoản cho vay theo Hợp đồng vay số 01/2026/HĐV/QPH-PTN ngày 10/06/2026. Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền cho vay, lãi suất 10%/năm. Tài sản thế chấp: tín chấp.

<sup>(2)</sup> Khoản cho vay lãi suất 15%/năm tính từ ngày 20/09/2025. Đến ngày 31/12/2026 Công ty và Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc sẽ thỏa thuận về chốt phương án tiếp tục cho vay hay hợp tác kinh doanh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                                      | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>                               | -                    |                   |
| <i>Trả trước cho các người bán khác</i>                              | <b>1.095.922.560</b> | <b>42.900.000</b> |
| - Công ty CP Truyền Thông Đa Phương Tiện Cuộc Sống Số                | 668.736.000          | -                 |
| - Công ty CP Công Nghệ Thông Tin Truyền Thông Thiên Hy Long Việt Nam | 253.186.560          | -                 |
| - Các khách hàng khác                                                | 174.000.000          | 42.900.000        |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>1.095.922.560</b> | <b>42.900.000</b> |

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

|                             | <u>Kỳ này</u>   | <u>Kỳ trước</u>        |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|
| Số đầu năm                  | (1.186.503.456) | (1.186.503.456)        |
| Trích lập/Hoàn nhập bổ sung | 1.186.503.456   | -                      |
| <b>Số cuối kỳ</b>           | <b>-</b>        | <b>(1.186.503.456)</b> |

**5. Hàng tồn kho**

|             | <u>Số cuối kỳ</u>    |                 | <u>Số đầu năm</u>    |                 |
|-------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|             | <u>Giá gốc</u>       | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá gốc</u>       | <u>Dự phòng</u> |
| - Hàng hóa  | 1.702.317.649        | -               | 1.702.317.649        | -               |
| <b>Cộng</b> | <b>1.702.317.649</b> | <b>-</b>        | <b>1.702.317.649</b> | <b>-</b>        |

Trong đó, giá trị hàng hóa tồn kho tại ngày 30/06/2026 dùng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng là 0 đồng.

**6. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/dài hạn****6a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

|                                   | <u>Số cuối kỳ</u>  | <u>Số đầu năm</u> |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| - Chi phí phần mềm                | 10.645.752         | 31.937.250        |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 317.107.156        | 53.518.940        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>327.752.908</b> | <b>85.456.190</b> |
| <i>Tình hình biến động:</i>       |                    |                   |
|                                   | <u>Kỳ này</u>      | <u>Kỳ trước</u>   |
| Số đầu năm                        | <b>85.456.190</b>  | -                 |
| Tăng trong kỳ                     | 570.914.388        | 58.445.455        |
| Phân bổ trong kỳ                  | (328.617.670)      | (1.037.121)       |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <b>327.752.908</b> | <b>57.408.334</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

**6b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn**

|                                  | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Chi phí phần mềm               | 75.223.749         | 105.344.583        |
| - Sửa chữa văn phòng             | 80.237.501         | -                  |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác | 4.825.000          | 7.720.000          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>160.286.250</b> | <b>113.064.583</b> |
| <b>Tình hình biến động:</b>      |                    |                    |
|                                  | Kỳ này             | Kỳ trước           |
| Số đầu năm                       | 113.064.583        | 449.704.857        |
| Tăng trong kỳ                    | 91.700.000         | 136.860.000        |
| Phân bổ trong kỳ                 | (44.478.333)       | (455.792.357)      |
| <b>Số cuối kỳ</b>                | <b>160.286.250</b> | <b>130.772.500</b> |

**7. Tài sản cố định hữu hình**

|                          | Phương tiện vận tải | Cộng               |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Nguyên giá</b>        |                     |                    |
| - Số đầu năm             | 910.000.000         | 910.000.000        |
| - Tăng trong kỳ          | -                   | -                  |
| - Giảm trong kỳ          | -                   | -                  |
| <b>Số cuối kỳ (*)</b>    | <b>910.000.000</b>  | <b>910.000.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>   |                     |                    |
| - Số đầu năm             | 7.746.416           | 7.746.416          |
| - Khấu hao trong kỳ      | 75.833.328          | 75.833.328         |
| - Khấu hao giảm trong kỳ | -                   | -                  |
| <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>83.579.744</b>   | <b>83.579.744</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>   |                     |                    |
| Số đầu năm               | 902.253.584         | 902.253.584        |
| <b>Số cuối kỳ(**)</b>    | <b>826.420.256</b>  | <b>826.420.256</b> |

(\*) Nguyên giá tại ngày 30/06/2026 của các tài sản đã hết giá trị còn lại nhưng còn sử dụng: 0 đồng.

**8. Đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                       | Số cuối kỳ             |                        |          | Số đầu năm             |                        |          |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------|------------------------|------------------------|----------|
|                                                       | Giá gốc                | Giá trị hợp lý (*)     | Dự phòng | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                         | <b>271.020.740.741</b> | <b>286.869.097.440</b> | -        | <b>271.020.740.741</b> | <b>287.128.926.952</b> | -        |
| Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc <sup>(1)</sup> | 271.020.740.741        | 286.869.097.440        | -        | 271.020.740.741        | 287.128.926.952        | -        |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                         | -                      | -                      | -        | <b>25.000.000.000</b>  | <b>25.000.000.000</b>  | -        |
| Công ty Cổ phần QP Township                           | -                      | -                      | -        | 25.000.000.000         | 25.000.000.000         | -        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>271.020.740.741</b> | <b>286.869.097.440</b> | -        | <b>296.020.740.741</b> | <b>312.128.926.952</b> | -        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

(\*) 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 30 tháng 06 năm 2026, Công ty nắm giữ tỷ lệ phần vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc là 99,63%, tương ứng tỷ lệ lợi ích/quyền biểu quyết của Công ty (tỷ lệ tại thời điểm đầu năm là 99,63%)

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                                | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Phải trả cho các bên liên quan</i>                          |                    | -                  |
| <i>Phải trả các người bán khác</i>                             | <b>207.178.234</b> | <b>606.091.134</b> |
| - Công ty CP Chứng Khoán FPT - Chi Nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh | 49.392.000         | -                  |
| - Các người bán khác                                           | 157.786.234        | 606.091.134        |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>207.178.234</b> | <b>606.091.134</b> |

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                | Số đầu năm           |                  | Số phát sinh trong kỳ |                        | Số cuối kỳ           |                  |
|----------------|----------------------|------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------|
|                | Phải nộp             | Phải thu         | Số phải nộp           | Số đã nộp              | Phải nộp             | Phải thu         |
| - Thuế GTGT    | 46.313.084           | -                | -                     | -                      | 46.313.084           | -                |
| - Thuế TNDN    | 1.441.715.779        | -                | 1.722.157.583         | (1.424.979.068)        | 1.738.894.294        | -                |
| - Thuế TNCN    | 94.950.066           | -                | 256.388.158           | (227.049.515)          | 124.288.709          | -                |
| - Thuế nhà đất | -                    | 5.142.084        | -                     | -                      | -                    | 5.142.084        |
| - Thuế khác    | 5.153.343            | -                | 31.862.723            | (31.862.723)           | 5.153.343            | -                |
| <b>Cộng</b>    | <b>1.588.132.272</b> | <b>5.142.084</b> | <b>2.010.408.464</b>  | <b>(1.683.891.306)</b> | <b>1.914.649.430</b> | <b>5.142.084</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

**Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

|                                                                                                          | <b>Kỳ này</b>        | <b>Kỳ trước</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Thuế TNDN phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:                                                        |                      |                    |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 8.405.233.336        | 1.411.854.184      |
| Trong đó:                                                                                                |                      |                    |
| - Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản                                          | -                    | 953.155.465        |
| - Lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐ kinh doanh khác                                                     | 8.405.233.336        | 458.698.719        |
| 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                                                                              | 235.554.580          | 225.047.174        |
| + Chi phí không được trừ                                                                                 | 235.554.580          | 225.047.174        |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              |                      |                    |
| Thu nhập chịu thuế                                                                                       | 8.640.787.916        | 1.636.901.358      |
| Trong đó:                                                                                                |                      |                    |
| - Thu nhập chịu thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản                                                    | -                    | 953.155.465        |
| - Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác                                                        | 8.640.787.916        | 683.745.893        |
| Thu nhập miễn thuế                                                                                       | 30.000.000           |                    |
| Chuyển lỗ các kỳ trước sang                                                                              | -                    | -                  |
| Thu nhập tính thuế                                                                                       | 8.610.787.916        | 1.636.901.358      |
| Trong đó:                                                                                                |                      |                    |
| - Thu nhập tính thuế từ HĐ chuyển nhượng bất động sản                                                    | -                    | 953.155.465        |
| - Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh khác                                                        | 8.610.787.916        | 683.745.893        |
| Thuế suất phổ thông                                                                                      | 20%                  | 20%                |
| Thuế TNDN phải nộp theo Thu nhập tính thuế trong kỳ                                                      | 1.722.157.583        | 327.380.273        |
| Thuế TNDN phải nộp truy thu của các kỳ trước                                                             | -                    | -                  |
| <b>Tổng Thuế TNDN phải nộp</b>                                                                           | <b>1.722.157.583</b> | <b>327.380.273</b> |

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

|                                                   | <b>Số cuối kỳ</b>    |                              | <b>Số đầu năm</b>    |                              |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
|                                                   | <b>Giá trị</b>       | <b>Số có khả năng trả nợ</b> | <b>Giá trị</b>       | <b>Số có khả năng trả nợ</b> |
| Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan           | -                    | -                            | -                    | -                            |
| Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 5.572.724.788        | 5.572.724.788                | 2.941.288.585        | 2.941.288.585                |
| - Công ty cổ phần chứng khoán VPBank (*)          | 5.572.724.788        | 5.572.724.788                | 2.941.288.585        | 2.941.288.585                |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>5.572.724.788</b> | <b>5.572.724.788</b>         | <b>2.941.288.585</b> | <b>2.941.288.585</b>         |

(\*) Là khoản vay margin tại Công ty cổ phần chứng khoán VPBank với lãi suất 12.5%/năm. Tài sản đảm bảo là khoản tiền bán chứng khoán chờ về (xem thuyết minh tại mục V.1).

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

|              | Số đầu năm           | Tiền vay phát sinh    | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ           |
|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| Vay ngắn hạn | 2.941.288.585        | 22.308.437.878        | (19.677.001.675)            | 5.572.724.788        |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.941.288.585</b> | <b>22.308.437.878</b> | <b>(19.677.001.675)</b>     | <b>5.572.724.788</b> |

**12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                      | Kỳ này             | Kỳ trước           |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| - Số dư đầu năm      | 239.936.361        | 239.936.361        |
| - Trích lập trong kỳ | 214.564.346        | -                  |
| - Sử dụng trong kỳ   | -                  | -                  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>454.500.707</b> | <b>239.936.361</b> |

**13. Vốn chủ sở hữu****13.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| Chỉ tiêu                                                              | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng                   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025</b> |                           |                       |                          |                        |
| Số dư đầu năm trước                                                   | 61.350.290.000            | 287.923.633           | 9.244.971.761            | 70.883.185.394         |
| Lãi trong kỳ                                                          | -                         | -                     | 1.084.473.911            | 1.084.473.911          |
| Giảm trong kỳ                                                         | -                         | -                     | -                        | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                                  | <b>61.350.290.000</b>     | <b>287.923.633</b>    | <b>10.329.445.672</b>    | <b>71.967.659.305</b>  |
| <b>Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026</b> |                           |                       |                          |                        |
| Số dư đầu năm nay                                                     | 333.350.290.000           | 287.923.633           | 14.756.049.575           | 348.394.263.208        |
| Lãi trong kỳ                                                          | -                         | -                     | 6.683.075.753            | 6.683.075.753          |
| Giảm trong kỳ                                                         | -                         | -                     | (214.564.346)            | (214.564.346)          |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                     | -                         | -                     | (214.564.346)            | (214.564.346)          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                                  | <b>333.350.290.000</b>    | <b>287.923.633</b>    | <b>21.224.560.982</b>    | <b>354.862.774.615</b> |

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                      | Số cuối kỳ             |             | Số đầu năm             |             |
|----------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                      | Vốn cổ phần thường     | Tỷ lệ (%)   | Vốn cổ phần thường     | Tỷ lệ (%)   |
| - Bà Vi Thị Dung     | 201.000.000.000        | 60,297%     | 201.000.000.000        | 60,297%     |
| - Bà Dương Thị Chín  | 70.000.000.000         | 20,999%     | 70.000.000.000         | 20,999%     |
| - Các đối tượng khác | 62.350.290.000         | 18,704%     | 62.350.290.000         | 18,704%     |
| <b>Cộng</b>          | <b>333.350.290.000</b> | <b>100%</b> | <b>333.350.290.000</b> | <b>100%</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

|                             | Kỳ này          | Kỳ trước       |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                |
| + Vốn góp đầu năm           | 333.350.290.000 | 61.350.290.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ     | -               | -              |
| + Vốn góp giảm trong kỳ     | -               | -              |
| + Vốn góp cuối kỳ           | 333.350.290.000 | 61.350.290.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -               | -              |

**13.3. Cổ phiếu**

|                                                  | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 33.335.029 | 6.135.029  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng | 33.335.029 | 6.135.029  |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 33.335.029 | 6.135.029  |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                   | -          | -          |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 33.335.029 | 6.135.029  |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 33.335.029 | 6.135.029  |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)  | 10.000     | 10.000     |

**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**

|                              | Kỳ này               | Kỳ trước              |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Doanh thu bán hàng hóa     | -                    | 39.216.032.876        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 1.653.750.000        | -                     |
| <b>Cộng(*)</b>               | <b>1.653.750.000</b> | <b>39.216.032.876</b> |

(\*) Trong đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan là 1.653.750.000 đồng.

**2. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                   | Kỳ này               | Kỳ trước         |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| - Lãi từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư | 6.000.000.000        | -                |
| - Lãi từ hoạt động bán chứng khoán kinh doanh     | 2.532.153.526        | -                |
| - Lãi tiền gửi và tiền cho vay                    | 21.886.052           | 1.576.743        |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                     | 30.000.000           | -                |
| - Các khoản khác                                  | -                    | 3.186.960        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>8.584.039.578</b> | <b>4.763.703</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

**3. Chi phí tài chính**

|                                                               | <u>Kỳ này</u>      | <u>Kỳ trước</u>    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Lãi tiền vay                                                | 167.257.386        | 226.638.040        |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 130.056.185        | -                  |
| - Chi phí khác                                                | 452.484.569        | -                  |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>749.798.140</b> | <b>226.638.040</b> |

**4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                              | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ trước</u>    |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Chi phí nhân viên                          | 4.015.301.476        | 160.252.179        |
| - Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng văn phòng | 367.723.139          | 6.754.166          |
| - Chi phí khấu hao                           | 75.833.328           | -                  |
| - Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi     | (1.186.503.456)      | -                  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                  | 663.590.262          | 91.885.697         |
| - Chi phí bằng tiền khác                     | -                    | 129.407.779        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>3.935.944.749</b> | <b>388.299.821</b> |

**5. Thu nhập khác**

|                            | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ trước</u>      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| - Thanh lý tài sản cố định | -                    | 1.176.879.835        |
| + Thu nhập                 | -                    | 5.971.242.055        |
| + Giá trị còn lại          | -                    | (3.844.657.363)      |
| + Chi phí thanh lý khác    | -                    | (949.704.857)        |
| - Thu nhập chậm thanh toán | 3.039.190.683        | -                    |
| - Thu nhập khác            | 49.550.544           | 28.710.323           |
| <b>Cộng</b>                | <b>3.088.741.227</b> | <b>1.205.590.158</b> |

**6. Chi phí khác**

|                | <u>Kỳ này</u>      | <u>Kỳ trước</u>    |
|----------------|--------------------|--------------------|
| - Chi phí khác | 235.554.580        | 225.047.174        |
| <b>Cộng</b>    | <b>235.554.580</b> | <b>225.047.174</b> |

**7. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

Chi tiêu này không trình bày trên Báo cáo tài chính (riêng) giữa niên độ của Công ty Cổ phần QP Holdings vì đây là Công ty mẹ, và được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tập đoàn theo quy định tại khoản 3.20 và 3.21, mục 2 – Nội dung và phương pháp lập báo cáo tài chính của Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                              | Kỳ này               | Kỳ trước           |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Chi phí nguyên vật liệu, đồ dùng văn phòng | 367.723.139          | 6.754.166          |
| - Chi phí nhân công                          | 4.015.301.476        | 160.252.179        |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định           | 75.833.328           | -                  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                  | 663.590.262          | 91.885.697         |
| - Chi phí bằng tiền khác                     | -                    | 193.060.579        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>4.754.725.066</b> | <b>451.952.621</b> |

**VII. THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VNĐ)****1. Tài sản tiềm tàng**

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

**2. Nợ tiềm tàng**

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

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

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

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

| Tên                              | Chức vụ                      | Kỳ này               | Kỳ trước          |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Thu nhập từ lương, thưởng</b> |                              |                      |                   |
| Nguyễn Mạnh Tuấn                 | Tổng Giám đốc                | 319.037.752          | -                 |
| Trác Văn Long                    | Giám đốc tài chính           | 853.237.324          | -                 |
| Lê Dư Đăng Khoa                  | Phó Tổng Giám Đốc Điều Hành  | 882.505.701          | -                 |
| Nguyễn Minh Hải                  | Kế toán trưởng               | 226.261.601          | -                 |
| Nguyễn Thị Hường                 | Kế toán trưởng               | -                    | 18.000.000        |
|                                  | (Miễn nhiệm ngày 31/03/2025) |                      |                   |
| <b>Cộng</b>                      |                              | <b>2.281.042.378</b> | <b>18.000.000</b> |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan                             | Mối quan hệ                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1. Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc | Công ty con                                                               |
| 2. Công ty CP QP Land                     | Chung thành viên chủ chốt với Công ty con                                 |
| 3. Công ty CP Đầu tư xây dựng QP          | Chung cổ đông lớn từ tháng 9/2025                                         |
| 4. Công ty TNHH QP Industrial Living      | Không còn chung thành viên chủ chốt với Công ty con kể từ ngày 09/02/2026 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

|                                        |                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 5. Công ty CP QP Township              | Chung thành viên chủ chốt với Công ty con                                 |
| 6. Công ty Luật TNHH MTV PT & Partners | Chung thành viên chủ chốt                                                 |
| 7. Công ty CP Bất động sản Thủ Dầu Một | Không còn chung thành viên chủ chốt với Công ty con kể từ ngày 22/06/2026 |
| 8. Công ty CP Thái Bình Bình Dương     | Chung thành viên chủ chốt                                                 |
| 9. Bà Vi Thị Dung                      | Cổ đông lớn (Tỷ lệ 60,297%)                                               |
| 10. Bà Dương Thị Chín                  | Cổ đông lớn (Tỷ lệ 20,999%)                                               |

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan:**

|                                               | <u>Kỳ này</u>  | <u>Kỳ trước</u> |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Công ty TNHH Phát triển nhà Quang Phúc</b> |                |                 |
| - Cho vay                                     | 6.100.000.000  | -               |
| - Lãi cho vay                                 | 18.356.164     | -               |
| <b>Công ty CP QP Township</b>                 |                |                 |
| - Chuyển nhượng khoản đầu tư                  | 25.000.000.000 | -               |

**4. Báo cáo bộ phận**

Thông tin Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm:

• **Kỳ này**

| <u>Chỉ tiêu</u>                                   | <u>Bán hàng hóa</u> | <u>Cung cấp dịch vụ</u> | <u>Cộng</u>          |
|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | -                   | 1.653.750.000           | 1.653.750.000        |
| - Giá vốn hàng bán                                | -                   | -                       | -                    |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                              | -                   | <b>1.653.750.000</b>    | <b>1.653.750.000</b> |

• **Kỳ trước**

| <u>Chỉ tiêu</u>                                   | <u>Bán hàng</u>      | <u>Cung cấp dịch vụ</u> | <u>Cộng</u>          |
|---------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 39.216.032.876       | -                       | 39.216.032.876       |
| - Giá vốn hàng bán                                | 38.110.894.718       | -                       | 38.110.894.718       |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                              | <b>1.105.138.158</b> | -                       | <b>1.105.138.158</b> |

**Khu vực địa lý**• **Kỳ này**

| <u>Chỉ tiêu</u>                                   | <u>Nội địa</u>       | <u>Xuất khẩu</u> | <u>Cộng</u>          |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.653.750.000        | -                | 1.653.750.000        |
| - Giá vốn hàng bán                                | -                    | -                | -                    |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                              | <b>1.653.750.000</b> | -                | <b>1.653.750.000</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QP HOLDINGS**

Địa chỉ: Tầng L16, Tòa nhà Vietcombank, Số 5, Công Trường Mê Linh, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

• **Kỳ trước**

| Chỉ tiêu                                          | Nội địa              | Xuất khẩu | Cộng                 |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------|----------------------|
| - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 39.216.032.876       | -         | 39.216.032.876       |
| - Giá vốn hàng bán                                | 38.110.894.718       | -         | 38.110.894.718       |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                              | <b>1.105.138.158</b> | <b>-</b>  | <b>1.105.138.158</b> |

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty sử dụng các khoản tiền đang chờ về làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay giao dịch ký quỹ (vay margin) tại Công ty Cổ phần chứng khoán VPBank (xem thuyết minh tại mục V.1).

**Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

**6. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

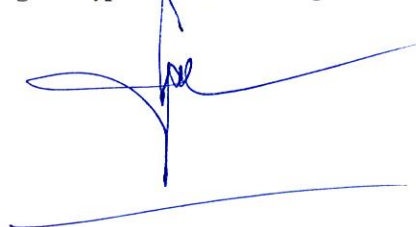
**7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2025 bằng phát hành cổ phiếu với tỷ lệ thực hiện là 100:4 (người sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 04 cổ phiếu mới) theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/05/2026 và Nghị quyết số 15/2026/NQ-HĐQT ngày 14/07/2026. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 1.333.401 cổ phiếu, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 333.350.290.000 đồng lên 346.683.680.000 đồng theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 ngày 03 tháng 08 năm 2026.

Ngoài sự kiện nêu trên Công ty 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 giữa niên độ.

Phê duyệt, Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2026.

Người lập/Kế toán trưởng


**NGUYỄN MINH HẢI**

Người đại diện pháp luật

**NGUYỄN MẠNH TUẤN**

