

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**



**BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**NĂM 2025**



**THÁNG 05/2026**



## I. TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2025 đánh dấu một giai đoạn đầy thách thức đối với kinh tế toàn cầu khi các chính sách thuế quan và xung đột thương mại Mỹ - Trung leo thang, thúc đẩy sự tái cấu trúc chuỗi cung ứng trên diện rộng. Theo dự báo của IMF và OECD, tăng trưởng GDP thế giới chỉ duy trì ở mức 3,1% - 3,2%, sụt giảm so với năm trước do áp lực nợ công và rào cản bảo hộ, bất chấp sự hỗ trợ từ công nghệ AI. Tại Châu Á, dù tăng trưởng đạt 4,5% nhưng tiềm ẩn rủi ro suy giảm vào năm 2026. Tuy nhiên, Đông Nam Á nói chung và Việt Nam nói riêng vẫn là "điểm sáng" thu hút đầu tư quốc tế, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp.

Tại thị trường trong nước, mặc dù chịu tổn thất gần 100.000 tỷ đồng do thiên tai, kinh tế Việt Nam vẫn phục hồi thần tốc với mức tăng trưởng GDP ấn tượng 8,02%. Đáng chú ý, GDP bình quân đầu người chính thức chạm mốc 5.000 USD, đưa nước ta gia nhập nhóm thu nhập trung bình cao và tạo sức bật lớn cho nhu cầu bất động sản nhà ở. Hoạt động ngoại thương cũng xác lập kỷ lục với kim ngạch 920 tỷ USD (tăng 16,9%), giúp ổn định tỷ giá và tạo môi trường vĩ mô thuận lợi. Nhờ kiểm soát tốt lạm phát và mặt bằng lãi suất ổn định, dòng tiền đã bắt đầu quay lại các kênh đầu tư dài hạn.

Trước bối cảnh đó, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh cam kết theo dõi sát sao các chỉ số vĩ mô, chủ động điều phối kế hoạch tài chính để thích ứng với biến động thị trường.

## II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

### 1. Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị bao gồm 04 thành viên và đã tổ chức 29 cuộc họp. Cụ thể như sau:

Số Nghị quyết	Ngày họp	Nội dung cuộc họp
01/2025/NQ-QPX	17/02/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông của công ty thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
02/2025/NQ-QPX	18/03/2025	Thông qua việc thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
03/2025/HKT/NQ-HĐQT	25/03/2025	Thông qua việc lùi ngày tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
03/2025/NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Kế Toán Trưởng và chức danh Tổng Giám đốc công ty.
04/2025/NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Kế Toán Trưởng và Tổng Giám đốc công ty.
04-1/2025/NQ-QPX	08/04/2025	Thông qua việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để tăng vốn điều lệ; Phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông.
04-2/2025/NQ-QPX	09/04/2025	Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh
05/2025/NQ-HĐQT	10/04/2025	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Số Nghị quyết	Ngày họp	Nội dung cuộc họp
06/2025/NQ-HĐQT	16/04/2025	Đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật
07/2025/NQ-HĐQT	28/05/2025	Thông qua phương án Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh nhận chuyển nhượng phần vốn góp của bà Hà Thị Hồng Minh sở hữu tại Công ty TNHH Phát Triển Nhà Quang Phúc.
08/2025/NQ-HĐQT	29/05/2025	Thông qua việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước để tăng vốn điều lệ. Phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông.
09/2025/NQ-HĐQT	29/05/2025	Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty
28/2025/QĐ-QPX	30/05/2025	Về việc ban hành cơ cấu tổ chức và quy chế hoạt động của HĐQT
10/2025/NQ-HĐQT	09/06/2025	Thông qua nội dung chấp thuận chọn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ("BIDV - CN Bình Dương") cung cấp dịch vụ để phục vụ hoạt động của Công ty.
11/2025/NQ-HĐQT	10/06/2025	Thông qua việc mở tài khoản và giao dịch Chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank
12/2025/NQ-HĐQT	16/06/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.
13/2025/NQ-HĐQT	19/06/2025	Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng.
14/2025/NQ-HĐQT	04/07/2025	Thông qua vay vốn ngắn trung dài hạn, bảo lãnh, mở L/C và các hình thức cấp tín dụng khác tại BIDV- Chi nhánh Bình Dương
15/2025/NQ-HĐQT	17/07/2025	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính do sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hồ Chí Minh
16/2025/NQ-HĐQT	08/08/2025	Thông qua việc ban hành Quy chế công bố thông tin
17/2025/NQ-HĐQT	21/08/2025	Thông qua việc thực hiện đầu chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam
18/2025/NQ-HĐQT	22/08/2025	Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc
19/2025/NQ-HĐQT	25/08/2025	Thông qua việc triển khai chi tiết phương án thực hiện chào bán cổ phần riêng lẻ
20/2025/NQ-HĐQT	08/09/2025	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, sửa đổi, bổ sung Điều lệ và các công việc liên quan đến đợt chào bán
21/2025/NQ-HĐQT	08/09/2025	Thông qua vấn đề liên quan đến nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Quang Phúc và bà Hà Thị Hồng Minh sở hữu tại Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc theo hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ và cử người đại diện quản lý phần vốn góp

002  
HỘI  
CỔ  
ĐÁ  
P  
PH

Số Nghị quyết	Ngày họp	Nội dung cuộc họp
22/2025/NQ-HĐQT	29/09/2025	Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Đại Thành Phát
23/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	Thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ
24/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Giám đốc Tài chính, Người phụ trách quản trị công ty, Người được ủy quyền công bố thông tin
25/2025/NQ-HĐQT	24/10/2025	Thông qua việc bảo lãnh nghĩa vụ của Công ty TNHH Phát triển Nhà Quang Phúc
26/2025/NQ-HĐQT	17/11/2025	Thông qua việc đầu tư mua 1.700.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thủ Dầu Một
27/2025/NQ-HĐQT	15/12/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC
28/2025/NQ-HĐQT	17/12/2025	Thông qua việc đầu tư mua 2.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần QP Township
29/2025/NQ-HĐQT	18/12/2025	Thông qua việc chuyển nhượng 1.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Thủ Dầu Một

## 2. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 32 Nghị quyết và 01 Quyết định liên quan đến công tác điều hành sản xuất kinh doanh, phát hành tăng vốn, quyết định phê duyệt và các quyết định khác. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được sự thống nhất, đồng thuận của các thành viên và phù hợp với Điều lệ Công ty.

## 3. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị

### Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

*Về công tác quản trị doanh nghiệp:* Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nhiệm vụ liên quan đến báo cáo, quản trị doanh nghiệp và công bố thông tin theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty cùng Quy định nội bộ về quản trị. Công tác này cũng tuân thủ chặt chẽ các quy chuẩn về công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và các quy định pháp luật hiện hành. Đối với một số thiếu sót phát sinh trong nội dung công bố thông tin, Hội đồng quản trị đã chủ động và nhanh chóng thực hiện cập nhật, đính chính đến các cổ đông cùng các cơ quan quản lý liên quan nhằm đảm bảo tính minh bạch.

*Về công tác chỉ đạo và giám sát Ban Tổng Giám đốc:* Bên cạnh các phiên họp định kỳ và bất thường theo nhu cầu công việc, các thành viên Hội đồng quản trị thường xuyên trao đổi trực tiếp với Ban Tổng Giám đốc cùng lãnh đạo các Phòng, Ban chức năng. Hoạt động này nhằm giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh trong thực tế vận hành, đồng thời cùng tìm kiếm các phương án, giải pháp tối ưu để hoàn thành các mục tiêu kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

*Về công tác giám sát, quản lý rủi ro và kiểm toán nội bộ:* Ủy ban Kiểm toán đã phát huy tốt vai trò giám sát độc lập và tư vấn kiểm soát rủi ro. Thông qua các hoạt động rà soát định kỳ, Ủy ban Kiểm toán đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc nhận diện các biến số thị trường và nội bộ, từ đó có những điều

chính phù hợp trong quản trị nhằm bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã phát huy tốt vai trò giám sát khách quan, tham gia đầy đủ các phiên họp và thực hiện biểu quyết trên cơ sở bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty.

#### **Kết quả đánh giá của thành viên Hội đồng quản trị độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị**

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nhiệm vụ liên quan đến công tác quản trị doanh nghiệp và công bố thông tin theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về Quản trị công ty. Hoạt động này luôn tuân thủ chặt chẽ các quy chuẩn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và các quy định pháp luật hiện hành. Trong công tác chỉ đạo và giám sát Ban Tổng Giám đốc, bên cạnh các phiên họp định kỳ, các thành viên Hội đồng quản trị thường xuyên trao đổi để kịp thời giải quyết các vấn đề vận hành và tối ưu hóa giải pháp nhằm hoàn thành mục tiêu kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### **4. Kết quả giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác:**

Trong năm tài chính 2025, công tác giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc đã được thực hiện một cách toàn diện và quyết liệt, đảm bảo tính thượng tôn pháp luật và hiệu quả trong mọi hoạt động kinh doanh. Trọng tâm của công tác này là việc theo dõi sát sao tiến độ thực thi các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, đảm bảo Ban Tổng Giám đốc luôn bám sát mục tiêu xuyên suốt đã đề ra. Quy trình giám sát được vận hành linh hoạt, từ các phiên họp định kỳ, báo cáo quản trị chuyên sâu đến việc trao đổi thông tin trực tiếp qua các phương tiện liên lạc trực tuyến nhằm cập nhật kịp thời các biến số thị trường. Đồng thời, Hội đồng quản trị đã phối hợp chặt chẽ cùng Ban Tổng Giám đốc để nhận diện rủi ro và tháo gỡ khó khăn trong vận hành thực tế. Qua đó, Hội đồng quản trị nhận thấy Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện trình độ chuyên môn cao, khẩn trương nắm bắt tình hình và điều hành toàn diện các hoạt động kinh doanh tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật hiện hành và các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị được thông qua.

#### **5. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị**

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh, Công ty không chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán.

#### **6. Phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026**

Với nguồn sức mạnh nội tại là kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh thương mại và đầu tư cùng với tiềm năng tài chính, việc định hướng đưa Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh trở thành một trong những doanh nghiệp kinh doanh thương mại và đầu tư tài chính, bất động sản lớn là mục tiêu có thể thực hiện được. Nhằm hiện thực hóa điều này, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh sẽ tiếp tục phân công, giao nhiệm vụ cụ thể, luôn thể hiện trình độ chuyên môn cao, khẩn trương nắm bắt tình hình và điều hành toàn diện các hoạt động kinh doanh tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật hiện hành và các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Đồng thời, Hội đồng quản trị cam kết sẽ thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc cũng như bộ máy giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao chất lượng điều hành trong bộ phận quan trọng này.

Hội đồng quản trị đề ra kế hoạch trọng tâm hoạt động năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Lĩnh vực hoạt động	TH 2025	KH 2026	KH 2026/ TH 2025
1	Doanh thu	41.514	116.000	279,42%
2	Lợi nhuận trước thuế	6.843	39.000	569,90%
3	Lợi nhuận sau thuế	5.364	31.000	577,95%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	384 đồng/cổ phiếu	931 đồng/cổ phiếu	242,45%

Trong năm 2026, sau quá trình tái cơ cấu, tập thể Hội đồng quản trị cùng toàn bộ công nhân viên sẽ nỗ lực hơn nữa trong việc duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh một cách ổn định và hiệu quả, đạt được các mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

### III. BÁO CÁO VỀ CÁC GIAO DỊCH

**1. Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó:**

Không có

**2. Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:**

Không có

### IV. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

UBKT hoạt động theo Quy chế hoạt động của UBKT do HĐQT ban hành phù hợp với Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Trần Hoàng Khang	Chủ tịch UBKT	2/2	100%	100%
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân	Thành viên UBKT	2/2	100%	100%

Thông qua các hoạt động giám sát trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã đóng góp quan trọng vào việc xây dựng một môi trường kiểm soát vững mạnh. Hoạt động này giúp hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty ngày càng hoàn thiện, hỗ trợ ngăn ngừa tối đa các rủi ro phát sinh trong quá trình vận hành thực tế. Cụ thể như sau:

#### Tình hình thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị

Ban điều hành luôn bám sát và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Bên cạnh đó, Thư ký HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ theo dõi, đôn đốc và báo cáo định kỳ về tình hình triển khai thực hiện các quyết sách này, đảm bảo tính kỷ cương trong quản trị doanh nghiệp.

#### Báo cáo tài chính và hệ thống kế toán

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam cùng các quy định pháp lý hiện hành. Các chính sách kế toán và nguyên tắc xác định ước tính kế toán được áp dụng nhất quán, không ghi nhận bất kỳ thay đổi trọng yếu nào so với giai đoạn trước.

Các giao dịch với các bên liên quan được kiểm soát chặt chẽ, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ về kiểm soát giao dịch. Qua giám sát, không phát hiện xung đột lợi

ích trong các giao dịch với bên liên quan; đồng thời không có các điều chỉnh trọng yếu nào đối với kết quả kinh doanh và số liệu tài chính của Công ty.

#### *Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro*

Công ty tiếp tục duy trì khung quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ hiệu quả dựa trên nền tảng các chính sách và quy trình đã được ban hành chính thức. Các quy trình, quy chế hiện hành đã và đang đóng góp tích cực trong việc nâng cao hiệu quả quản trị, giúp bộ máy vận hành ổn định và giảm thiểu các sai sót trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

#### **V. CÁC NỘI DUNG KHÁC**

Trong năm 2025, thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/05/2025 của Công ty, Hội đồng quản trị đã triển khai thành công phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, với tổng giá trị huy động được là 272.000.000.000 đồng. Công ty đã hoàn tất báo cáo kết quả với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và đăng ký niêm yết bổ sung sau khi chào bán.

Báo cáo tiến độ sử dụng vốn chi tiết đã được Công ty công bố theo Báo cáo số 91/2025/BC-HKT ngày 30/12/2025.

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động của Hội đồng quản trị về thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!

  
**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Phạm Tự Trọng**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**



**BÁO CÁO THÀNH VIÊN**  
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP**  
**NĂM 2025**

❖❖❖

**THÁNG 05/2026**



Thực hiện trách nhiệm của Thành viên Hội đồng quản trị (HDQT) độc lập, tôi xin trình bày báo cáo đánh giá về hoạt động của mình và hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 như sau:

## I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HDQT

*Tham gia hoạt động họp của HDQT:* Tham gia đầy đủ các cuộc họp của HDQT trong năm 2025 với tỷ lệ dự họp là 100%.

*Hoạt động khác:* Trong năm 2025, tôi đã tham gia đóng góp ý kiến và phản biện tại các phiên họp HDQT của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh, đặc biệt tập trung vào việc đánh giá toàn diện các vấn đề tài chính, cấu trúc vốn và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực cho các dự án trọng điểm. Bên cạnh việc tham gia xây dựng hệ thống chỉ tiêu kinh doanh và kế hoạch tài chính sát thực tế, tôi đã đưa ra những góc nhìn phản biện quan trọng đối với định hướng chiến lược trung và dài hạn, chiến lược M&A và các giải pháp bền vững nhằm củng cố năng lực cạnh tranh cho Công ty. Với mục tiêu đề cao tính minh bạch, tôi đã đề xuất nhiều giải pháp thiết thực nhằm nâng cao hệ thống quản trị rủi ro và hiệu quả quản hành doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và đầu tư. Đồng thời, thông qua việc duy trì kênh trao đổi thường xuyên với Ban Điều hành và các bộ phận chức năng, tôi đã hỗ trợ HDQT nhận diện sớm các biến số vĩ mô, từ đó kịp thời chuyển hóa thách thức thành cơ hội bứt phá trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đầy biến động.

## II. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HDQT

### 1. Đánh giá về mức độ tuân thủ và quản trị

Trong năm 2025, HDQT đã thực thi trách nhiệm quản trị dựa trên tinh thần thượng tôn pháp luật, tuân thủ nghiêm ngặt Điều lệ và các chuẩn mực đạo đức kinh doanh tại CTCP Đầu tư QP Xanh. Công tác quản trị được kiện toàn theo hướng hiện đại, bảo đảm sự tách biệt rõ nét giữa vai trò định hướng của HDQT và năng lực thực thi của Ban Điều hành.

Cơ chế phối hợp này không chỉ giúp tối ưu hóa tiến trình ra quyết định mà còn duy trì sự cân bằng, kiểm soát quyền lực chặt chẽ trong mọi hoạt động của Công ty. Bằng việc áp dụng các mô hình quản trị tiên tiến, QP Xanh cam kết vận hành một hệ thống minh bạch, chuyên nghiệp, tạo dựng niềm tin vững chắc cho cổ đông và các bên liên quan, đồng thời bảo đảm sự nhất quán trong lộ trình hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược của doanh nghiệp.

### 2. Đánh giá về hiệu quả hoạt động của HDQT

Trong suốt năm qua, HDQT đã thực thi tốt vai trò định hướng và giám sát, đảm bảo mọi hoạt động của Công ty luôn đi đúng chiến lược. Các quyết sách quan trọng đều được xem xét kỹ lưỡng dựa trên hệ thống dữ liệu đầy đủ, các phân tích tài chính chuyên sâu và đánh giá rủi ro nghiêm ngặt, nhằm tối ưu hóa lợi ích dài hạn cho doanh nghiệp. Quá trình thảo luận và ra quyết định luôn diễn ra minh bạch, đặc biệt ghi nhận sự đóng góp phản biện tích cực từ các thành viên độc lập, giúp các nghị quyết của HDQT đạt được sự khách quan và chuẩn xác cao.

Bên cạnh đó, công tác lập và công bố báo cáo tài chính được thực hiện định kỳ và chuẩn chỉ, tuân thủ tuyệt đối các quy định pháp luật hiện hành. Việc này không chỉ bảo đảm tính minh bạch mà còn củng cố niềm tin của các nhà đầu tư về sự trung thực và độ tin cậy của thông tin tài chính công ty. Đặc biệt, HDQT đã chỉ đạo quyết liệt việc triển khai các chiến lược trọng điểm, chú trọng vào các lĩnh vực đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ. Những nỗ lực này đã đóng góp trực tiếp vào việc duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định, đồng thời tạo ra lợi thế cạnh tranh khác biệt cho QP Xanh trên thị trường.



### 3. Đánh giá về giám sát Ban Điều hành

Trong suốt nhiệm kỳ vừa qua, HĐQT đã thực thi nghiêm túc và hiệu quả vai trò giám sát đối với Ban Điều hành. Thông qua các cuộc họp chuyên đề sâu sát cùng cơ chế trao đổi thông tin xuyên suốt, HĐQT luôn nắm bắt kịp thời và toàn diện mọi diễn biến trong hoạt động của Công ty.

Dưới chỉ đạo đó, Ban Điều hành đã thể hiện năng lực thực thi xuất sắc các Nghị quyết của HĐQT, đồng thời bộc lộ tính chủ động và linh hoạt cao trong việc điều tiết các hoạt động sản xuất kinh doanh trước những biến động của thị trường. Sự phối hợp nhịp nhàng và công tác giám sát hiệu quả này đã bảo đảm rằng mọi quyết định điều hành đều nhất quán với chiến lược dài hạn và các mục tiêu kinh doanh đã được phê duyệt, tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển bền vững của QP Xanh.

### 4. Đánh giá về kiểm soát giao dịch với bên liên quan

Hội đồng Quản trị đã thiết lập và duy trì cơ chế kiểm soát chặt chẽ đối với các giao dịch với bên liên quan, đảm bảo mọi quy trình xem xét và phê duyệt đều được thực hiện một cách thận trọng, tuân thủ tuyệt đối các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Việc thực thi nghiêm túc cơ chế này đã góp phần xây dựng môi trường quản trị lành mạnh, ngăn ngừa xung đột lợi ích và khẳng định cam kết của QP Xanh về tính chính trực trong mọi hoạt động kinh doanh.

### 5. Đánh giá tổng thể

Trên cơ sở theo dõi sát sao và tham gia trực tiếp vào toàn bộ các hoạt động của HĐQT trong năm 2025, tôi khẳng định rằng HĐQT đã thực thi trọn vẹn chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình theo đúng các quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty cùng hệ thống quy chế nội bộ liên quan.

Trong suốt quá trình hoạt động, HĐQT đã phát huy xuất sắc vai trò hạt nhân trong việc định hướng chiến lược, không ngừng chuẩn hóa và nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp. Bằng việc thúc đẩy tính minh bạch và duy trì cơ chế phối hợp nhịp nhàng, hiệu quả với Ban Điều hành, HĐQT đã tạo ra động lực quan trọng giúp củng cố vị thế vững chắc của **QP Xanh**.

Trên đây là báo cáo của tôi về đánh giá về hoạt động của mình và hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP**



**Trần Hoàng Khang**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QP XANH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**



**BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**NĂM 2025**

❖❖❖

**THÁNG 05/2026**



## I. BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

### 1. Tình hình chung

Năm 2025 được đánh giá là giai đoạn phục hồi rõ nét của thị trường bất động sản Việt Nam sau chu kỳ trầm lắng kéo dài. Theo dữ liệu từ Hiệp hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), nguồn cung mới trong năm nay ước tính tăng khoảng 50% so với năm 2024, đạt mốc gần tương đương thời điểm đỉnh cao năm 2018 nhờ hàng loạt dự án được tháo gỡ pháp lý tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, tạo ra cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trong thời gian sắp tới.

#### ❖ Khó khăn:

Trong năm 2025, QP Xanh phải đối mặt với áp lực cạnh tranh trực diện và khốc liệt khi các tập đoàn đa ngành cùng các doanh nghiệp bất động sản truyền thống đồng loạt chuyển đổi sang mô hình đô thị xanh, tạo ra sự bão hòa về nguồn cung các sản phẩm có tính chất sinh thái tương đồng. Thách thức này không chỉ dừng lại ở quy mô quỹ đất mà còn lan rộng sang các khía cạnh về hàm lượng công nghệ, tiến độ triển khai và khả năng tích hợp giải pháp môi trường. Song song đó, sự thâm nhập của các doanh nghiệp nước ngoài với lợi thế vốn rẻ và chuỗi cung ứng toàn cầu đã gây sức ép lớn lên biên lợi nhuận của công ty trong lĩnh vực tài chính và vật liệu xây dựng, chưa kể đến khoản chi phí đầu tư khổng lồ để đáp ứng các hệ thống kiểm định và chứng chỉ quốc tế.

Mặc dù được hưởng lợi từ chính sách lãi suất thấp của Ngân hàng Nhà nước trong phần lớn thời gian năm 2025 để tối ưu hóa chi phí vốn, QP Xanh vẫn phải đối mặt với rủi ro tài chính tiềm ẩn từ đòn bẫy nợ vay và áp lực tỷ giá tăng cao vào cuối năm khi đồng USD mạnh lên. Những biến động từ kinh tế toàn cầu như xung đột thương mại Mỹ - Trung, rủi ro địa chính trị và sự sụt giảm tăng trưởng của các tổ chức quốc tế cũng tạo nên một bức tranh vĩ mô đầy bất định. Đặc biệt, việc nền kinh tế trong nước chịu thiệt hại nặng nề từ thiên tai lịch sử và dự báo lãi suất sẽ tăng từ 0,5% đến 1% vào giai đoạn kế tiếp (năm 2026) đang tạo ra áp lực kép: vừa làm gia tăng chi phí lãi vay cho các dự án hạ tầng trung hạn, vừa làm giảm sức mua của khách hàng cá nhân, trực tiếp đe dọa đến mục tiêu duy trì thị phần và lợi nhuận của doanh nghiệp.

#### ❖ Thuận lợi:

Năm 2025 mở ra những cơ hội vàng cho QP Xanh khi Việt Nam khẳng định vị thế là điểm đến chiến lược trong quá trình dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, tạo tiền đề vững chắc cho sự bứt phá của phân khúc bất động sản công nghiệp và dịch vụ tài chính. Dù bối cảnh quốc tế đầy biến động, nội lực kinh tế Việt Nam vẫn duy trì sức bật mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng GDP ấn tượng đạt 8,02% và thu nhập bình quân đầu người chính thức vượt ngưỡng 5.000 USD. Cột mốc này không chỉ nâng tầm vị thế quốc gia mà còn trực tiếp kích cầu thị trường bất động sản nhà ở, đặc biệt là các không gian sống xanh, chất lượng cao phù hợp với định hướng cốt lõi của công ty. Thêm vào đó, sự ổn định vĩ mô nhờ kỷ lục kim ngạch ngoại thương 920 tỷ USD và chính sách kiểm soát lạm phát hiệu quả đã tạo ra một môi trường tài chính thuận lợi. Việc duy trì mặt bằng lãi suất ở mức hợp lý trong phần lớn năm 2025 đã trở thành "đòn bẫy" quan trọng giúp QP Xanh tối ưu hóa chi phí vốn, đồng thời kích hoạt dòng tiền đầu tư dài hạn đổ mạnh vào các dự án hạ tầng và hệ sinh thái xanh của doanh nghiệp, mở ra một chu kỳ phát triển mới đầy tiềm năng.

### 2. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

#### 2.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

ĐVT: Triệu đồng

STT	Doanh thu thuần	Năm 2024		Năm 2025		Tăng/ Giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Doanh thu bán hàng hóa	113.667	98,68%	41.514	100%	-63,48%
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.521	1,32%	0	0%	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>115.188</b>	<b>100%</b>	<b>41.514</b>	<b>100%</b>	<b>-%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2025 đã được kiểm toán

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh tập trung toàn bộ nguồn lực vào mảng kinh doanh bất động sản, trong khi các lĩnh vực hoạt động khác như đầu tư và quản lý danh mục tài chính, nhập khẩu hàng hóa của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và phát triển.

Doanh thu bán hàng của QP Xanh trong năm 2025 ghi nhận đạt 41.514 triệu đồng, tương đương giảm 63,48% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc các quỹ đất hiện tại của Công ty đang được sử dụng để xây dựng dự án QP Green Park nên chưa tạo ra doanh thu tức thời trong thời điểm hiện tại.

## 2.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

Nội dung	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2025/TH 2024	TH 2025/KH 2025
Doanh thu	115.188	41.514	330.000	36,04%	12,58%
Lợi nhuận trước thuế	547	6.843	7.200	1252,14%	95,05%
Lợi nhuận sau thuế	256	5.364	6.000	2098,84%	89,40%
Cổ tức (%)	-	-	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất 2025 đã được kiểm toán

Kết thúc năm 2025, mặc dù kết quả doanh thu trong năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh ghi nhận sự sụt giảm so với cùng kỳ năm trước, nhưng nhờ tác động tích cực từ mảng đầu tư tài chính và giá vốn hàng bán, lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty đều đạt mức tăng trưởng vượt trội.

Xét về doanh thu, kết quả đạt được của Công ty trong năm 2025 là 41.514 triệu đồng, đạt 12,58% kế hoạch cả năm. So với kết quả được ghi nhận vào cuối năm trước, tổng doanh thu năm nay bằng 36,04%. Do QP Xanh vẫn đang trong quá trình hoàn thiện cơ cấu và đội ngũ nhân sự, hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa đạt kết quả tức thời. Dự kiến trong năm 2026 sắp tới, Công ty sẽ tập trung nhiều hơn vào các mảng kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính để tạo ra nguồn thu ổn định, sẵn sàng cho các chiến lược tăng trưởng trong tương lai.

Nhận biết được tình hình này, Ban Lãnh đạo của QP Xanh đã nỗ lực trong việc tiết giảm một số các chi phí như chi phí bán hàng, chi phí tài chính và đẩy mạnh mảng đầu tư tài chính nhằm tối đa hóa dòng tiền mang lại cho Công ty. Nhờ đó, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế trong năm 2025 lần lượt đạt 6.843 triệu đồng và 5.364 triệu đồng, tương đương 2098,84% và 1252,14% so với cùng kỳ năm 2024.

Trong năm 2026, sau quá trình tái cơ cấu, tập thể Ban Lãnh đạo cùng toàn bộ công nhân viên sẽ nỗ lực hơn nữa trong việc duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh một cách ổn định và hiệu quả, đạt được các mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

### 3. Tình hình hoạt động năm 2025

Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty Cổ phần Đầu tư QP Xanh luôn nỗ lực để đem lại giá trị tối đa không chỉ cho nhà đầu tư mà còn cho toàn thể người lao động của Công ty cũng như đối với cộng đồng và xã hội. Ban Lãnh đạo của Công ty thường xuyên cập nhật và điều chỉnh quy trình, chính sách kinh doanh để phù hợp với bối cảnh hiện tại của thị trường và Công ty, góp phần tối ưu hoá chi phí. Đội ngũ lao động của Công ty được tạo điều kiện để nâng cao trình độ chuyên môn, được làm việc trong môi trường năng động, công bằng và sáng tạo.

Công ty cũng mạnh dạn điều động, bổ nhiệm một loạt các nhân sự quản lý trẻ, năng động để đáp ứng nhanh và kịp thời tốc độ phát triển của Công ty.

Các dự án của Công ty được nghiên cứu và phát triển để đạt chất lượng đầu ra tốt nhất, vừa bảo toàn vốn cho nhà đầu tư, vừa khẳng định vị thế của QP Xanh trên thị trường bất động sản.

Ngoài ra, Công ty cũng luôn hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, nghĩa vụ với người lao động và xã hội, cũng như nêu cao tinh thần trách nhiệm đối với cộng đồng.

## II. PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

### 1. Tình hình chung năm 2026

Bước sang năm 2026, QP Xanh đứng trước những cơ hội bứt phá mạnh mẽ nhưng cũng đối mặt với không ít rào cản từ sự biến động của thị trường tài chính. Về mặt thuận lợi, doanh nghiệp tiếp tục hưởng lợi từ đà tăng trưởng nội lực khi mức thu nhập bình quân đầu người cao thúc đẩy nhu cầu tích lũy tài sản và nâng cấp không gian sống xanh. Đồng thời, việc các dự án hạ tầng trọng điểm dần hoàn thiện và làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu sẽ là động lực quan trọng để công ty gia tăng giá trị quỹ đất và phát triển phân khúc bất động sản công nghiệp. Tuy nhiên, QP Xanh dự kiến sẽ phải đối mặt với áp lực chi phí lãi vay gia tăng khi lãi suất trong nước được dự báo tăng từ 0,5% đến 1%, gây ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận và làm sụt giảm sức mua của khách hàng cá nhân. Bên cạnh đó, các rủi ro địa chính trị khiến giá năng lượng biến động cùng sự thắt chặt của các hàng rào bảo hộ thương mại sẽ đòi hỏi doanh nghiệp phải có chiến lược quản trị rủi ro linh hoạt để bảo vệ tính thanh khoản và duy trì lợi thế cạnh tranh bền vững.

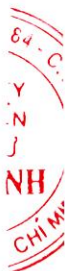
### 2. Các chỉ tiêu chủ yếu năm 2026

Từ những khó khăn - thuận lợi trên, Công ty đề ra phương hướng SXKD năm 2026 như sau:

#### KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

DVT: Triệu đồng

STT	Lĩnh vực hoạt động	TH 2025	KH 2026	KH 2026/ TH 2025
1	Doanh thu	41.514	116.000	279,42%
2	Lợi nhuận trước thuế	6.843	39.000	569,90%
3	Lợi nhuận sau thuế	5.364	31.000	577,95%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	384 đồng/cổ phiếu	931 đồng/cổ phiếu	242,45%



### 3. Một số giải pháp thực hiện

Để hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược trong giai đoạn 2025–2026, QP Xanh cần tập trung vào tối ưu hóa chi phí vốn như một trụ cột quản trị cốt lõi, thay vì chỉ mở rộng quy mô tài chính. Trọng tâm trước hết là tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng đa dạng hóa và lựa chọn các kênh có chi phí vốn thấp, giảm dần sự phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng truyền thống ngắn hạn.

Cụ thể, doanh nghiệp cần chủ động tìm kiếm và hợp tác với các định chế tài chính có chi phí vốn cạnh tranh như quỹ đầu tư, tổ chức tài chính phát triển, nguồn vốn quốc tế hoặc các đối tác chiến lược, qua đó tận dụng lợi thế về lãi suất dài hạn và điều kiện tài trợ linh hoạt. Đồng thời, việc khai thác các công cụ huy động vốn như trái phiếu riêng lẻ, hợp tác đầu tư (co-investment) hoặc cấu trúc tài chính dự án sẽ giúp giảm chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC) và cải thiện hiệu quả đòn bẩy tài chính.

Song song với đó, doanh nghiệp cần áp dụng các giải pháp quản trị rủi ro tài chính như phòng ngừa biến động lãi suất và tỷ giá nhằm ổn định chi phí vốn trong trung và dài hạn. Trên phương diện vận hành, việc ứng dụng công nghệ (AI, IoT) không chỉ nâng cao hiệu quả quản lý mà còn góp phần giảm chi phí vận hành trên mỗi đơn vị sản phẩm, từ đó gián tiếp tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.

Bên cạnh đó, QP Xanh cần tận dụng xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng để phát triển các dự án khu công nghiệp sinh thái đạt chuẩn ESG – đây là cơ sở quan trọng để tiếp cận các nguồn vốn xanh với chi phí thấp hơn so với vốn thương mại thông thường. Cuối cùng, việc thiết kế các giải pháp tài chính linh hoạt cho khách hàng và đẩy mạnh nội địa hóa chuỗi cung ứng vật liệu sẽ giúp doanh nghiệp tăng tốc vòng quay vốn, cải thiện dòng tiền và bảo vệ biên lợi nhuận.

Tổng thể, định hướng quản trị trong giai đoạn tới không chỉ là tăng trưởng, mà là tăng trưởng trên nền tảng chi phí vốn tối ưu và cấu trúc tài chính bền vững, qua đó củng cố vị thế dẫn đầu của QP Xanh trong lĩnh vực bất động sản xanh tại Việt Nam.

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc và phương hướng hoạt động năm 2026.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua!



Nguyễn Mạnh Tuấn