

Số: 02/2026/BCTN-TCD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN Năm 2025

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên công ty: CTCP TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
- Trụ sở chính: 89 Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 38330314 – 38330315
- Số fax: (028) 38330317
- Website: www.tracodi.com.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300482393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 25/05/2007, do Sở Tài chính TP.HCM cấp thay đổi lần thứ 32 ngày 26/09/2025
- Vốn điều lệ: 3.358.206.410.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 3.358.206.410.000 đồng
- Mã cổ phiếu: TCD
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - Ngày thành lập: CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi (TRACODI) được thành lập thông qua Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty ngày 27/03/2013, chính thức chuyển đổi từ Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (TRACODI Co., Ltd.) sang CTCP kể từ ngày 04/04/2013.
 - CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi (TRACODI) được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) chấp thuận niêm yết từ ngày 26/5/2017.
 - Các cột mốc phát triển:

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
1990	Ngày 30/10/1990, được thành lập theo Quyết định số 1988/QĐ/TCCB-LĐ với tên gọi TỔNG CÔNG TY DẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIAO THÔNG VẬN TẢI (TRACODI) Là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải và Bưu điện, có trụ sở đặt tại số 55A Pasteur, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
1993	Ngày 16/06/1993, thành lập lại Doanh nghiệp Nhà nước lấy tên CÔNG TY DẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIAO THÔNG VẬN TẢI.
1995	Ngày 15/05/1995, chuyển nguyên trạng TRACODI về trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 6 (CIENCO 6) theo Quyết định số 2767/QĐ/TCCB-LĐ

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
	của Bộ Giao thông Vận tải, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 07/03/1994 của Thủ tướng Chính phủ (mô hình Tổng Công ty 90).
2005	Ngày 18/05/2005 , tách chuyển nguyên trạng toàn bộ TRACODI từ trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 6 (CIENCO 6) về trực thuộc Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An theo Quyết định 611/TTg-CN của Thủ tướng Chính phủ.
2007	Ngày 24/04/2007 , thực hiện chuyển đổi mô hình Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty TNHH một thành viên, đổi tên thành CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ VẬN TẢI (TRACODI Co., Ltd.) theo Quyết định số 1131/QĐ- UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An.
2013	Ngày 04/04/2013 , chính thức chuyển đổi từ Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (TRACODI Co., Ltd.) sang CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ VẬN TẢI (TRACODI) do Nhà nước chiếm giữ cổ phần chi phối. Theo đó, tổng vốn điều lệ của TRACODI là 78,5 tỷ đồng, vốn SCIC nắm giữ là 68,01%; CBNV là 1,29%; các cổ đông khác là 30,70%.
2015	Ngày 17/04/2015 , TRACODI tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông bất thường bầu thành viên thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thay đổi Người đại diện theo pháp luật. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình CTCP với 100% vốn tư nhân kể từ ngày 24/04/2015.
2016	Ngày 31/03/2016 , TRACODI thực hiện tăng vốn điều lệ lên 324,85 tỷ đồng, chính thức thực hiện lộ trình đăng ký Công ty đại chúng, đăng ký lưu ký chứng khoán và niêm yết chứng khoán sàn HNX.
2017	Ngày 07/03/2017 , Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản số 1172/UBCK-GSDC chấp thuận CTCP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (TRACODI - TCD) thành Công ty đại chúng. Ngày 26/5/2017 , TRACODI chính thức giao dịch lần đầu tiên trên sàn giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
2018	Tháng 08/2018 , Công ty tăng vốn điều lệ lên 382.301.920.000 đồng. TRACODI vinh danh "Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam". "Top 10 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam" và Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam.
2019	Tháng 10/2019 , Công ty tăng vốn điều lệ lên 423.023.700.000 đồng. Năm thứ hai liên tiếp TRACODI được tôn vinh trong bảng xếp hạng VNR500 - "Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2019". "Top 10 Doanh nghiệp Việt Nam tăng trưởng nhanh nhất năm 2019" và "vinh danh "Top 500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2019".
2020	Tháng 09/2020 , vốn điều lệ sau khi tăng: 472.945.900.000 đồng. Đánh dấu cột mốc 30 năm trưởng thành của TRACODI. Tự hào vinh danh đón nhận các giải thưởng lớn: "Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất năm 2020" và "Top 50 Nhân hiệu nổi tiếng – Nhân hiệu cạnh tranh Việt Nam năm 2020". "Top 5 Doanh nghiệp Quản trị công ty tốt nhất – Nhóm vốn hóa nhỏ năm 2020". TRACODI Vinh dự đón nhận Bằng khen Thủ Tướng Chính Phủ "Đã có thành tích trong hoạt động kinh doanh dịch vụ và công tác từ thiện xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ Quốc", cùng Cờ truyền thống từ Ủy Ban Nhân Dân TP. HCM "30 năm xây dựng và phát triển". Tự hào 4 năm liền nằm trong "Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam".

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
2021	TRACODI tăng vốn điều lệ lên 872.091.520.000 đồng. Lần thứ 4 liên tiếp TRACODI lọt vào Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam, 4 năm liên tiếp góp mặt trong Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam và Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam.
2022	Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.444.183.040.000 đồng. TRACODI vinh dự nhận giải thưởng Doanh nghiệp xuất sắc châu Á và được vinh danh vào Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2022 - FAST500: Đây là lần thứ 5 liên tiếp TRACODI nằm trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam.
2023	Công ty tiến hành tăng vốn điều lệ lên 2.826.808.040.000 đồng. TRACODI lần thứ 2 liên tiếp vinh dự nhận giải thưởng Doanh nghiệp xuất sắc châu Á và được vinh danh vào Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2023 - FAST500: Đây là lần thứ 6 liên tiếp TRACODI nằm trong Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam và là lần thứ 4 liên tục nằm trong Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam
2024	Tracodi chính thức đổi tên doanh nghiệp thành CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi. Tên mới này phù hợp với mô hình quản trị theo hình thức Tập đoàn mà Tracodi đang chuyển đổi, đồng thời nêu bật ngành kinh doanh lõi của Công ty là xây dựng và phát huy được thế mạnh của thương hiệu Tracodi đã có lịch sử 34 năm. Công ty tăng vốn điều lệ lên 3.358.206.410.000 đồng. Lần thứ 7 liên tiếp vào “Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc Việt Nam 2024 - FAST500”; Lần thứ 5 liên tiếp lọt “Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam 2024 - FAST500”; Năm thứ 8 liên tiếp lọt vào “Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2024 – VNR500”

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

a. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng hạ tầng – dân dụng và công nghiệp

Xây dựng là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty. Với hơn 30 năm kinh nghiệm, TRACODI hoạt động trong vai trò tổng thầu thi công, nhà thầu xây dựng các công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công trình dân dụng và công nghiệp. Công ty cung cấp các giải pháp thi công xây dựng đồng bộ, đáp ứng yêu cầu về chất lượng, tiến độ và an toàn theo các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Khai thác và chế biến đá xây dựng

Thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khoáng sản Antraco, TRACODI hoạt động trong lĩnh vực khai thác, chế biến và cung cấp đá xây dựng. Sản phẩm đá của Công ty được sử dụng cho các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, dân dụng và công nghiệp, đáp ứng nhu cầu vật liệu xây dựng tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long và các địa phương lân cận.

Kinh doanh vận tải taxi

Công ty Vinataxi được thành lập ngày 08/10/1992, là công ty Liên doanh hình thành từ sự kết hợp giữa công ty đầu tư Tecobest (Hongkong) và công ty Tracodi. Đến 2003 Tecobest chuyển quyền quản lý lại cho tập đoàn ComfortDelGro, Singapore, một trong những tập đoàn vận tải đường bộ lớn nhất thế giới với công ty Tracodi. Vinataxi cung cấp dịch vụ vận tải hành khách tại Thành phố Hồ

Chí Minh và các tỉnh, thành lân cận, hướng đến việc đáp ứng nhu cầu đi lại an toàn, thuận tiện và nâng cao chất lượng dịch vụ.

b. Địa bàn kinh doanh

Công ty thực hiện toàn bộ hoạt động kinh doanh xây dựng, thương mại trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

a. Mô hình quản trị

Đại hội đồng cổ đông

DIHDCĐ bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. DIHDCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.

Hội đồng quản trị

HDQT là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của DIHDCĐ. HDQT có trách nhiệm giám sát, chỉ đạo Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Quyền và nghĩa vụ của HDQT do Pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ và Nghị quyết của DIHDCĐ quy định.

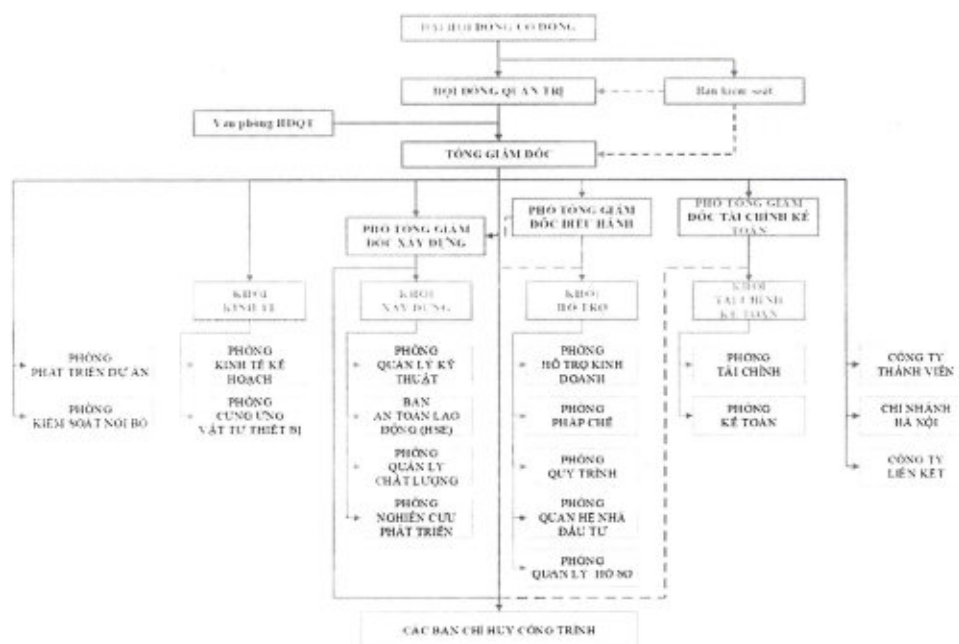
Ban kiểm soát

BKS là cơ quan trực thuộc DIHDCĐ do DIHDCĐ bầu. BKS thực hiện giám sát HDQT, Ban điều hành trong việc quản lý và điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập BCTC, thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty và Pháp luật. BKS hoạt động độc lập với HDQT và Ban điều hành.

Ban Tổng giám đốc

HDQT bổ nhiệm TGD, các phó TGD, Giám đốc Tài chính, các Giám đốc Khối, Kế toán trưởng và Giám đốc chi nhánh. TGD là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HDQT và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các phó TGD, Giám đốc Tài chính, các Giám đốc Khối, Kế toán trưởng thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công, ủy quyền cụ thể của TGD và chịu trách nhiệm trước TGD, HDQT, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

b. Cơ cấu bộ máy quản lý



c. Các công ty con, công ty liên kết

Một tầm nhìn sáng trở thành một Công ty phát triển đa ngành đã và đang được TRACODI hướng dẫn và nỗ lực phát huy sức mạnh nhân rộng phương diện kinh doanh trên nhiều lĩnh vực, nắm lấy cơ hội phát triển trong xu hướng hội nhập hiện đại, tái cơ cấu bộ máy tổ chức tinh vi và ổn định. Đẩy mạnh mục tiêu khẳng định năng lực chiếm lĩnh vị thế cao trong các lĩnh vực quan trọng TRACODI sẵn sàng liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp và thành lập các Công ty con.

STT	Tên công ty	Tỷ lệ
<i>Công ty con</i>		
1	Công ty TNHH Liên Doanh Khai Thác Chế Biến Vật liệu xây dựng An Giang	51%
2	Công ty Taxi Việt Nam	51%
3	CTCP TCD plus	80%
4	Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Ecobuild	99,8%
5	CTCP Nước Sạch Life Purity (*)	51%
<i>Công ty liên kết</i>		
1	CTCP Đầu Tư và Phát Triển Sơn Long	40,625%
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát Triển Năng lượng Thành Nguyên	49%
3	CTCP BCG Land	20,43%

(*) Công ty con - CTCP Nước Sạch Life Purity đang tiến hành thực hiện thủ tục giải thể theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường tháng 09/2023 số 02/2023/NQ-DHDCD-LPW ngày 18/09/2023 của Công ty con

✚ **Công ty TNHH Liên Doanh Khai Thác Chế Biến Vật liệu xây dựng An Giang (Antraco)**

Antraco được thành lập năm 1994, là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực khai thác, chế biến và kinh doanh đá xây dựng, có trụ sở tại tỉnh An Giang. Với lợi thế sở hữu mỏ đá quy mô lớn tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, Antraco cung cấp đa dạng các sản phẩm đá xây dựng phục vụ các công trình giao thông, hạ tầng, dân dụng và công nghiệp. Trải qua hơn 30 năm hoạt động, Antraco đã khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng uy tín tại khu vực phía Nam, với công suất khai thác khoảng 1,5 triệu m³/năm, đáp ứng nhu cầu của nhiều dự án trọng điểm trong khu vực.

Địa chỉ: Ấp Lò Rềng, Xã Tri Tôn, Tỉnh An Giang

Vốn điều lệ: 17.984.151.943 đồng

Tỷ lệ sở hữu vốn của TCD: 51%

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu	554,8	711,6	752,9	570,35	885,09
Lợi nhuận gộp	179,9	213,4	255,7	186,81	332,13
Lợi nhuận sau thuế	49	47,6	100,9	78,63	170,12

↳ Công ty Taxi Việt Nam (VinaTaxi)

VinaTaxi được thành lập năm 1992, là một trong những doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ vận tải hành khách bằng taxi tại Việt Nam. Hoạt động chủ yếu tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, VinaTaxi cung cấp dịch vụ vận tải hành khách với định hướng không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu hiệu quả hoạt động và đáp ứng nhu cầu đi lại an toàn, thuận tiện của khách hàng. Thông qua khoản đầu tư tại VinaTaxi, TRACODI tiếp tục mở rộng hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ vận tải, góp phần đa dạng hóa danh mục đầu tư của Công ty.

Địa chỉ: Lô IV - 15B, Đường số 4, KCN Tân Bình, Phường Tây Thạnh, TP Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 112.695.663.637 đồng

Tỷ lệ sở hữu vốn của TCD: 51%

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu	10,2	24,7	31,86	23,75	14,5
Lợi nhuận gộp	(5,2)	15,04	15,45	8,00	5,18
Lợi nhuận sau thuế	(12,9)	4,97	6,85	(45,5)	(5,92)

↳ CTCP TCD plus

Công ty Cổ phần TCD Plus được thành lập năm 2022, hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng hạ tầng giao thông và cung cấp dịch vụ thu phí các dự án BOT. Với đội ngũ nhân sự có kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và quản lý vận hành hạ tầng giao thông, TCD Plus hướng đến việc nâng cao năng lực thi công, mở rộng phạm vi hoạt động và góp phần hoàn thiện hệ sinh thái xây dựng, hạ tầng của TRACODI.

Địa chỉ: Tòa nhà Vian Tower, Số 26 Đường 40, Phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 250.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu vốn của TCD: 80%

DVT: Tỷ đồng

Tỷ đồng	2022	2023	2024	2025
Doanh thu	11,6	11,5	12,7	3,28
Lợi nhuận gộp	4,08	4,5	4,6	1,42
Lợi nhuận sau thuế	0,26	0,5	0,6	0,43

✚ **Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Ecobuild (Tên cũ: Cty TNHH TRACODI E&C)**

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Ecobuild (tiền thân là Công ty TNHH TRACODI E&C) được thành lập vào giữa năm 2023 với chức năng trực tiếp triển khai hoạt động xây lắp lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn. Trong năm 2024, Công ty thực hiện đổi tên nhằm phù hợp với định hướng phát triển, mở rộng hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và thương mại vật tư, đồng thời từng bước nâng cao năng lực thi công và hoàn thiện mô hình hoạt động theo chiến lược phát triển chung của Tập đoàn.

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng 8, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu vốn của TCD: 99,8%

DVT: Tỷ đồng

Tỷ đồng	2024	2025
Doanh thu	68,4	49,4
Lợi nhuận gộp	7,3	1,2
Lợi nhuận sau thuế	(93,7)	(41,3)

✚ **CTCP Đầu Tư và Phát Triển Sơn Long**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long được thành lập năm 2009, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và các dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản theo quy định của pháp luật. Hiện nay, Công ty đang triển khai các thủ tục pháp lý để phát triển dự án khu khách sạn và dịch vụ du lịch tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ: Tổ 21, khu 4B, đường Hậu Cần, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh

Vốn điều lệ: 1.600.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ sở hữu vốn của TCD: 40,625%.

✚ **Công ty TNHH Đầu tư và Phát Triển Năng lượng Thành Nguyên**

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên được thành lập năm 2015, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và vận hành các dự án năng lượng, sản xuất điện, lắp đặt hệ thống điện và kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

Địa chỉ: Buôn Chư Jut, Xã Ia Rsai, Tỉnh Gia Lai

Vốn điều lệ: 240.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ sở hữu vốn của TCD: 49%.

✚ **CTCP BCG Land**

Công ty Cổ phần BCG Land được thành lập năm 2018, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản. Công ty phát triển các dự án nhà ở, thương mại, nghỉ dưỡng và đô thị tại nhiều địa phương trên cả nước. Với vai trò là công ty liên kết của TCD, BCG Land là một trong những đơn vị hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thuộc hệ sinh thái Bamboo Capital.

Địa chỉ: 22A Đường số 7, Phường Bình Trưng, TP.HCM

Vốn điều lệ: 4.737.999.130.000 đồng.

Tỷ lệ sở hữu vốn của TCD: 20,43%. (tỷ lệ lợi ích 9,43%)

4. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi - Định hướng phát triển

Tầm nhìn	- Tracodi trở thành một tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng, khai thác mỏ vật liệu và vật liệu xây dựng với sự tập trung vào quản trị hiệu quả và phát triển bền vững. Công ty hướng đến việc tăng cường sự đa dạng trong ba lĩnh vực trụ cột là xây dựng, khai thác mỏ vật liệu và vật liệu xây dựng, đầu tư tài chính. - Đảm bảo sự phát triển bền vững, thông qua việc đầu tư tạo ra các giải pháp xây dựng thông minh, đón đầu xu hướng xây dựng tân tiến, góp phần vào phát triển hệ thống hạ tầng thông suốt và tiện ích cho cộng đồng. - Tạo ra lợi thế cạnh tranh trong ngành bằng cách cung cấp giải pháp toàn diện, giúp tiết kiệm thời gian, tài nguyên và đảm bảo hiệu quả cho các dự án đầu tư.
Sứ mệnh	- Xây dựng tiến trình phát triển bền vững bằng cách kết hợp tài năng và tài sản để tạo nên những giải pháp đột phá trong xây dựng, khai thác mỏ vật liệu và vật liệu xây dựng, đầu tư tài chính, tạo ra giá trị cộng đồng và kiến tạo môi trường xanh. - Khai nguồn sức sáng tạo và cống hiến từ đội ngũ nhân sự bằng cách tạo môi trường làm việc khuyến khích sự đổi mới; tôn trọng giá trị cá nhân và góp phần vào thịnh vượng xã hội; thông qua cơ chế ghi nhận tương xứng. - Thành công xây dựng các dự án mang tính biểu tượng trong các lĩnh vực xây dựng, khai thác mỏ vật liệu và vật liệu xây dựng bằng việc ứng dụng những giải pháp và công nghệ xây lắp tiên tiến, phù hợp với xu thế phát triển chung của xã hội và đất nước. - Gia tăng giá trị cho cổ đông và cộng đồng thông qua việc đảm bảo tính hiệu quả trong kinh doanh, đồng thời hướng tới các đóng góp tích cực vào các giá trị cốt lõi của cộng đồng. - Tiên phong trong việc thúc đẩy tiến trình phát triển xanh và bảo vệ môi trường trong các lĩnh vực xây dựng, khai thác mỏ vật liệu và vật liệu xây dựng, đầu tư tài chính, cam kết tạo ra các dự án và sản phẩm không chỉ đáp ứng nhu cầu hiện tại mà còn tạo ra giá trị lâu dài cho cộng đồng và môi trường
Giá trị cốt lõi	- Tập trung vào chất lượng và tiến độ xây dựng, lấy chữ Tín làm vũ khí cạnh tranh, từng bước xây dựng một thương hiệu uy tín hàng đầu trên thị trường đặc biệt là trong những lĩnh vực kinh doanh cốt lõi. - Tích cực sáng tạo, coi sáng tạo là sức sống, là đòn bẩy phát triển; Đề cao tinh thần dám nghĩ, dám làm; Chủ trương xây dựng một “doanh nghiệp học tập”, tiên phong trong việc thay đổi để cập nhật những xu hướng phát triển và công nghệ tiên tiến nhất trên thị trường. - Chủ động cởi mở, hợp tác với các đối tác chiến lược trong và ngoài nước để cùng nhau chia sẻ tầm nhìn và cơ hội phát triển, cũng như năng lực triển khai dự án, từ đó cùng nhau tham gia những dự án có quy mô lớn, trọng điểm của quốc gia. - Thực thi cam kết đảm bảo các giá trị của cổ đông, khách hàng và cộng đồng, nhằm xây dựng tính bền vững trong tiến trình phát triển, đồng thời đóng góp vào các giá trị cốt lõi của đất nước

- Chiến lược phát triển bền vững: TRACODI định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh gắn với việc tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, an toàn lao động và trách nhiệm xã hội đối với người lao động. Trong quá trình triển khai các dự án, Công ty chú trọng áp dụng các giải pháp thi công phù hợp nhằm sử dụng hiệu quả nguồn lực, hạn chế tác động đến môi trường và nâng cao điều kiện làm việc cho người lao động. Đồng thời, Công ty từng bước lồng

ghép các yếu tố phát triển bền vững vào hoạt động quản trị và vận hành, phù hợp với điều kiện hoạt động thực tế và định hướng phát triển lâu dài của doanh nghiệp.

5. Các rủi ro

STT	Tên rủi ro	Mô tả rủi ro và ảnh hưởng	Khả năng xảy ra	Tác động	Nguyên nhân	Giải pháp khắc phục, giảm thiểu và ứng phó với rủi ro
1	Rủi ro kinh tế	Biến động của nền kinh tế, thị trường bất động sản, đầu tư công, lãi suất và khả năng tiếp cận nguồn vốn có thể ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	Cao	Trung bình	Bên ngoài	Xác định mục tiêu và nắm bắt các cơ hội, đưa ra kế hoạch kinh doanh khả thi, đưa ra chiến lược kinh doanh gắn với chuỗi giá trị trong hệ sinh thái thuộc Tập đoàn
2	Rủi ro môi trường	Các mối nguy hại trong quá trình sản xuất kinh doanh có thể tác động bất lợi lên môi trường	Trung bình	Trung bình	Bên ngoài	Luôn hướng tới mục tiêu phát triển bền vững thân thiện với môi trường, cải tiến, đổi mới, áp dụng công nghệ tiên tiến tạo các giá trị tích cực, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
3	Rủi ro an toàn lao động	Nếu người lao động không được trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ sẽ dễ gây ra các vụ tai nạn lao động	Thấp	Cao	Bên ngoài	Tuân thủ theo những quy định về xây dựng, đào tạo về chuyên môn và an toàn lao động cho người lao động, trang bị và hướng dẫn cách sử dụng các phương tiện bảo vệ cá nhân khi đang làm việc tại công trường
4	Rủi ro truyền thông	Các thông tin không chính xác hoặc diễn biến truyền thông bất lợi có thể ảnh hưởng đến hình ảnh, uy tín doanh nghiệp và tâm lý của nhà đầu tư.	Cao	Cao	Bên ngoài	Chủ động thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định; tăng cường trao đổi với cổ đông, nhà đầu tư và các cơ quan truyền thông nhằm hạn chế thông tin sai lệch.
5	Rủi ro giá nguyên vật liệu tăng	Tình hình xung đột chính trị giữa các nước và sự phụ thuộc vào một nguồn cung cấp nguyên vật liệu sẽ gây phát sinh nhiều chi phí trong quá trình mua,	Cao	Cao	Bên ngoài	Xây dựng kế hoạch chi tiết cho từng dự án, tính toán chi phí và đưa ra dự báo tình hình giá của nguyên vật liệu và đưa ra các kế hoạch chi tiêu và dự trữ phù hợp.

STT	Tên rủi ro	Mô tả rủi ro và ảnh hưởng	Khả năng xảy ra	Tác động	Nguyên nhân	Giải pháp khắc phục, giảm thiểu và ứng phó với rủi ro
6	Rủi ro pháp lý	nhập khẩu nguyên vật liệu Sự thay đổi của các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, đầu thầu, môi trường và chứng khoán có thể ảnh hưởng đến tiến độ dự án và hoạt động của Công ty	Thấp	Cao	Bên trong và bên ngoài	Tracodi chủ trương xây dựng quy chế hoạt động kinh doanh tuân thủ quy định pháp luật và cử nhân viên tham gia vào các khóa đào tạo về luật và cập nhật thường xuyên tin tức về pháp lý
7	Rủi ro thiên tai/biến đổi khí hậu	Chỉ số rủi ro thời tiết của Việt Nam đứng trong nhóm 10 nước bị ảnh hưởng nghiêm trọng nhất bởi các sự kiện thời tiết cực đoan trong 20 năm vừa qua. Điều này có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình hoạt động của Công ty	Trung bình	Trung bình	Bên ngoài	Xây dựng quản lý rủi ro thảm họa và nâng cao năng lực ứng phó. Để giảm thiểu rủi ro, Tracodi đã lựa chọn đối tác uy tín.
8	Rủi ro thu hồi công nợ	Việc chậm thanh toán hoặc suy giảm khả năng thanh toán của khách hàng, đối tác và các đơn vị có liên quan có thể ảnh hưởng đến dòng tiền, khả năng thu hồi các khoản phải thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty	Cao	Cao	Bên ngoài và bên trong	Công ty thường xuyên rà soát chất lượng các khoản phải thu, tăng cường công tác đối chiếu và thu hồi công nợ, đánh giá khả năng thu hồi để có biện pháp xử lý phù hợp; đồng thời kiểm soát chặt chẽ việc cấp tín dụng thương mại đối với các hợp đồng mới
9	Rủi ro thanh khoản	Khả năng cân đối dòng tiền và đáp ứng các nghĩa vụ thanh toán đến hạn có thể chịu ảnh hưởng bởi tiến độ thu hồi công nợ, giải ngân các dự án và khả năng huy động vốn	Trung bình	Cao	Bên ngoài	Chủ động cân đối dòng tiền, tái cơ cấu nguồn vốn, đàm phán gia hạn các khoản nợ, tăng cường thu hồi công nợ và kiểm soát đầu tư

STT	Tên rủi ro	Mô tả rủi ro và ảnh hưởng	Khả năng xảy ra	Tác động	Nguyên nhân	Giải pháp khắc phục, giảm thiểu và ứng phó với rủi ro
10	Rủi ro lãi suất	Biến động lãi suất thị trường có thể làm gia tăng chi phí tài chính và ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Công ty	Cao	Cao	Bên ngoài	Đa dạng hóa nguồn vốn, chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty và linh động thay đổi theo sự biến động của nền kinh tế.
11	Rủi ro tuân thủ và công bố thông tin	Việc chậm hoàn thành hoặc chậm công bố các báo cáo tài chính và báo cáo định kỳ có thể ảnh hưởng đến việc tuân thủ quy định của pháp luật về chứng khoán, uy tín doanh nghiệp và quyền lợi của cổ đông	Trung bình	Cao		Công ty tăng cường phối hợp giữa các đơn vị chuyên môn, đơn vị kiểm toán và các cơ quan quản lý; rà soát quy trình lập báo cáo, nâng cao chất lượng quản trị và công bố thông tin nhằm bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng lẻ của TRACODI năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng				
Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % TH *
1	Doanh thu thuần	542.810	181.560	33,45
2	Giá vốn hàng bán	511.997	173.431	33,87
3	Lợi nhuận gộp	30.814	8.129	26,38
4	Doanh thu hoạt động tài chính	309.804	41.853	13,51
5	Chi phí tài chính	789.800	90.954	11,52
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	914.479	298.481	32,64
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.363.662)	(339.454)	24,89
8	Lợi nhuận khác	6.116	(55.552)	-908,29
9	Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.357.546)	(395.006)	29,10
10	Lợi nhuận sau thuế	(1.357.585)	(399.353)	29,42

(*) Do năm 2025 Công ty chưa tổ chức được Đại hội đồng cổ đông thường niên và chưa ban hành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, việc đánh giá kết quả hoạt động được thực hiện trên cơ sở so sánh với kết quả thực hiện năm 2024.

- Năm 2025, doanh thu thuần đạt 181.560 triệu đồng, bằng 33,45% so với năm 2024 do hoạt động thi công và ghi nhận doanh thu tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi những khó khăn của thị trường xây dựng và bất động sản. Giá vốn hàng bán giảm tương ứng xuống còn 173.431 triệu đồng, lợi nhuận gộp đạt 8.129 triệu đồng.
- Trong năm, Công ty tiếp tục triển khai các giải pháp tái cơ cấu tài chính, giúp chi phí tài chính giảm xuống còn 90.954 triệu đồng (bằng 11,52% so với năm 2024). Đồng thời, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm đáng kể còn 298.481 triệu đồng (bằng 32,64% so với năm trước), chủ yếu do năm 2024 Công ty thực hiện ghi nhận các khoản dự phòng trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu, đầu tư tài chính và các thông tin, sự kiện phát sinh đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024. Nhờ đó, mặc dù vẫn ghi nhận lỗ, mức lỗ đã được cải thiện đáng kể so với năm trước; lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh giảm còn 339.454 triệu đồng, lỗ trước thuế còn 395.006 triệu đồng và lỗ sau thuế còn 399.353 triệu đồng.
- Nhìn chung, năm 2025 Công ty vẫn tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh đã có sự cải thiện đáng kể so với năm 2024 nhờ giảm áp lực chi phí tài chính, giảm chi phí quản lý doanh nghiệp và tập trung xử lý các tồn tại tài chính phát sinh từ các năm trước, tạo tiền đề cho quá trình ổn định hoạt động và từng bước nâng cao hiệu quả kinh doanh trong thời gian tới.

2. Tổ chức và nhân Sự

a. Danh sách Ban điều hành:

Ông Lê Huỳnh Thương Minh - Tổng Giám đốc

Ông Lê Huỳnh Thương Minh chính thức được bổ nhiệm vào vị trí Tổng Giám đốc Tập đoàn Xây dựng Tracodi từ tháng 3 năm 2025. Trước khi đảm nhận cương vị "thuyền trưởng" tại Tracodi, ông từng giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinataxi (một thành viên thuộc hệ sinh thái liên kết của Tập đoàn).

• Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT kiêm TGD - Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Ecobuild
- Thành viên HĐQT - CTCP Kinh doanh dịch vụ Bất động sản Thăng Long
- Thành viên HĐQT kiêm TGD - CTCP BCG Financial
- Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD - Công ty Taxi Việt Nam
- Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang
- Phó TGD - Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp
- Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư và Dịch vụ Helios

• Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 22 cổ phần – tỷ lệ 0,000007% VDL
- Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

Ông Nguyễn Văn Bắc - Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính kế toán kiêm Giám đốc tài chính

Với kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực Kế toán - Tài chính, ông đã tham gia vào công ty từ những ngày đầu thành lập và có công đóng góp nhất định vào sự phát triển của công ty trong suốt thời gian dài. Ông tốt nghiệp Cử nhân Kế toán trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH B.O.TĐT 830
- Thành viên HĐQT - CTCP TCD Plus
- Thành viên HĐQT kiêm TGD - CTCP Đầu tư và Thương mại Shuaa
- Chủ tịch HĐQT - CTCP Xuất khẩu lao động TRACODI

- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 80 cổ phần – tỷ lệ 0,000007% VDI.
- Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

Ông Nguyễn Ngọc Anh - Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng

Ông Nguyễn Ngọc Anh chính thức gia nhập Ban Điều hành Tập đoàn Xây dựng Tracodi với cương vị Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng từ tháng 9 năm 2025. Trước khi gia nhập hệ sinh thái Tracodi, ông Nguyễn Ngọc Anh đã tích lũy bề dày kinh nghiệm vô cùng phong phú với hơn 15 năm hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và quản lý dự án.

- **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Liên doanh Khai thác và Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang

- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDI.
- Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

Bà Nguyễn Thị Kim Yến – Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Kim Yến là một chuyên gia trong lĩnh vực kế toán doanh nghiệp, được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi kể từ ngày 10/04/2025. Với chuyên môn vững vàng và kinh nghiệm thực tiễn phong phú, bà Yến được kỳ vọng sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao chất lượng công tác kế toán – tài chính tại Tracodi, góp phần bảo đảm tính minh bạch và hiệu quả trong quản trị doanh nghiệp.

- **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**

- Kế toán trưởng - Công ty Taxi Việt Nam

- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDI.
- Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

b. Những thay đổi trong Ban điều hành:

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Trần Nguyên Huân	Tổng Giám Đốc	09/10/2024	18/03/2025
2	Hà Chí Dũng	Phó TGD	15/10/2024	18/03/2025
3	Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó TGD	03/10/2022	31/03/2025
4	Nguyễn Trung Kiên	Phó TGD	18/03/2025	10/06/2025
5	Nguyễn Việt Đoàn	Kế toán trưởng	17/01/2022	10/04/2025
6	Lê Huỳnh Thương Minh	Tổng Giám đốc	18/03/2025	
7	Nguyễn Ngọc Anh	Phó TGD	01/09/2025	
8	Nguyễn Thị Kim Yến	Kế toán trưởng	10/04/2025	

c. *Số lượng cán bộ, nhân viên.*

- Tính đến ngày 31/12/2025, số lao động của Công ty là 27 người với mức lương thực nhận bình quân là: 20.144.074 đồng/người/tháng.

3. *Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án*

a. *Các khoản đầu tư lớn:* tình hình các dự án Tracodi đang triển khai trong năm 2025 như sau:

- Trong giai đoạn 2024–2025, hoạt động xây dựng của Tracodi với vai trò tổng thầu chịu ảnh hưởng rất lớn từ những khó khăn chung của thị trường xây dựng và bất động sản, cùng với các biến động phát sinh trong hệ sinh thái của Tập đoàn Bamboo Capital. Bên cạnh sự sụt giảm nhu cầu đầu tư, khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn và thanh khoản của thị trường, các sự cố mang tính hệ thống tại công ty mẹ đã tác động trực tiếp đến tiến độ triển khai các dự án, khả năng huy động nguồn lực, công tác thanh toán và dòng tiền của các chủ đầu tư cũng như các đơn vị trong hệ sinh thái.
- Bước sang năm 2025, những khó khăn tiếp tục gia tăng khi xảy ra các biến cố liên quan đến hoạt động phát hành trái phiếu của một số doanh nghiệp trong hệ sinh thái Tập đoàn Bamboo Capital, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng huy động vốn, thanh khoản và hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn hệ thống. Điều này khiến phần lớn các dự án do Tracodi đảm nhận vai trò Tổng thầu phải tạm dừng hoặc triển khai với quy mô rất hạn chế để chờ các chủ đầu tư hoàn thiện các điều kiện về tài chính, pháp lý và phương án tái khởi động dự án.

b. *Các công ty con, công ty liên kết:* đã nêu ở mục I.2.c

4. *Tình hình tài chính*

a. *Tình hình tài chính (BCTC Hợp nhất năm 2025)*

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	% TH 2025/2024
Doanh thu thuần	1.160.654	1.085.719	93,54
Giá vốn hàng bán	924.214	736.803	79,72
Lợi nhuận gộp	236.440	348.916	147,57

Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	% TH 2025/2024
Doanh thu hoạt động tài chính	285.020	1.620	0,57
Chi phí tài chính	238.192	73.231	30,74
Lãi lỗ trong công ty liên kết	(436.540)	(54.344)	12,45
Chi phí bán hàng	63.667	79.354	124,64
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.129.831	390.962	34,60
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.346.770)	(247.356)	18,37
Lợi nhuận khác	32.665	(56.169)	-
Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.314.105)	(303.525)	23,10
Lợi nhuận sau thuế	(1.450.205)	(355.949)	24,55

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
Tỷ lệ Nợ/VCSH	2,45	3,06
Tỷ lệ Nợ vay/VCSH	0,89	0,82

Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ Nợ/Vốn chủ sở hữu tiếp tục tăng do vốn chủ sở hữu vẫn ở mức thấp sau khi Công ty ghi nhận các khoản trích lập dự phòng trong hai năm liên tiếp. Trong khi đó, tỷ lệ Nợ vay/Vốn chủ sở hữu giảm từ 0,89 xuống 0,82 nhờ Công ty chủ động cơ cấu lại nguồn vốn, giảm dư nợ vay và kiểm soát chi phí tài chính, qua đó từng bước cải thiện chất lượng cơ cấu tài chính.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a. Thông tin cổ phần:

- Số lượng cổ phần: 335.820.641 cổ phiếu
- Số cổ phần đang lưu hành: 335.820.641 cổ phiếu
- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 17.240.000 cổ phiếu
- Số cổ phần tự do chuyển nhượng: 318.580.641 cổ phiếu

b. Cơ cấu cổ đông: (theo danh sách chốt ngày 27/11/2025)

Cơ cấu cổ đông theo tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông trong nước	334.043.373	99,47%	10.292
	- Tổ chức	175.235.905	52,18%	16
	- Cá nhân	158.807.468	47,29%	10.276
2	Cổ đông nước ngoài	1.777.268	0,53%	57
	- Tổ chức	771.361	0,23%	10
	- Cá nhân	1.005.907	0,30%	47
Tổng cộng		335.820.641	100%	10.349

Cơ cấu cổ đông theo cổ đông lớn và cổ đông khác

STT	Chỉ tiêu	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông lớn	147.419.520	43,90%
1	CTCP Tập đoàn Bamboo Capital	147.419.520	43,90%
II	Cổ đông khác	188.401.121	56,10%
Tổng cộng		335.820.641	100%

c. *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:* không có

d. *Giao dịch cổ phiếu quỹ:* Năm 2025, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ

e. *Các chứng khoán khác:*

Mã trái phiếu	Mệnh giá (Đồng)	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Khối lượng phát hành	Khối lượng còn lưu hành	Lãi suất phát hành (%/năm)
TCDH2227002	100.000.000	60 tháng	27/09/2022	27/09/2027	9.900	9.900	11

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

a. Công tác quản lý môi trường tại TRACODI

Trong năm 2025, TRACODI tiếp tục thực hiện công tác quản lý môi trường theo các quy định của pháp luật hiện hành và các yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước. Công ty duy trì việc kiểm soát các yếu tố môi trường trong quá trình thi công, quản lý chất thải, nước thải và thực hiện quan trắc môi trường theo quy định đối với từng dự án khi có yêu cầu. Đồng thời, Công ty tăng cường công tác tuyên truyền, nâng cao ý thức tuân thủ về bảo vệ môi trường đối với cán bộ, nhân viên và các đơn vị thi công. Trong năm 2025, Công ty không phát sinh trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực bảo vệ môi trường.

b. Quản lý tác động môi trường

- Thực hiện các biện pháp kiểm soát bụi, tiếng ồn và chất thải phát sinh trong quá trình thi công theo yêu cầu của từng dự án.
- Thực hiện phân loại, thu gom và xử lý chất thải theo quy định của pháp luật.
- Giám sát việc sử dụng nguyên vật liệu, nhiên liệu nhằm hạn chế lãng phí và giảm tác động đến môi trường.
- Thực hiện quan trắc môi trường và báo cáo định kỳ theo yêu cầu của cơ quan quản lý đối với các dự án thuộc diện phải quan trắc.
- Tăng cường tuyên truyền và đào tạo nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường cho người lao động.

c. Công trình xanh

Trong quá trình triển khai các dự án, Công ty khuyến khích áp dụng các giải pháp thi công nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên và giảm thiểu chất thải phát sinh. Đối với từng dự án, các giải pháp về sử dụng vật liệu phù hợp, quản lý nước, quản lý chất thải và bảo vệ cảnh quan được xem xét trên cơ sở yêu cầu của chủ đầu tư và điều kiện thực tế của dự án.

d. Kiểm soát vật liệu công trình

Công ty thực hiện lựa chọn, kiểm soát nguồn cung cấp vật liệu theo yêu cầu của từng dự án; ưu tiên sử dụng các vật liệu đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng và quy định của pháp luật

e. Tiết kiệm năng lượng

- Công ty thực hiện công tác tiết kiệm năng lượng dựa trên Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.
- Trong quá trình hoạt động, Công ty thực hiện kiểm soát lượng điện năng, khuyến khích nhân viên sử dụng tiết kiệm điện... nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường khi sử dụng nguồn năng lượng quá mức.
- Công ty khuyến khích sử dụng thiết bị và giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả phù hợp với điều kiện hoạt động tại từng đơn vị.
- Áp dụng những biện pháp kỹ thuật, kế hoạch quản lý nhằm giảm thiểu tối đa mức năng lượng tiêu thụ.

Tổng tiêu thụ năng lượng điện từ nguồn cấp lưới điện quốc gia

DVT: KWH

Đơn vị	2024	2025
Khối VP TRACODI	101.152	46.116
Dự án Malibu	127.106	0
Dự án Hội An D'Or	0	0
Dự án KCI	671.688	0
VinaTaxi	76.672	43.531
Antraco	8.896.582	14.397.504

f. Sử dụng nước hiệu quả

- Phương pháp quản trị: Thực hiện kiểm soát và tiết kiệm nước, tuần hoàn tái sử dụng nước
- Đo lường: Các đơn vị định kỳ theo dõi và tổng hợp tình hình sử dụng nước phục vụ công tác quản lý
- Tổng lượng nước tiêu thụ từ nguồn cấp nước đô thị năm 2024 và 2025 (DVT: m³)

Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
Khối VP TRACODI	119	72
Dự án Malibu	0	0
Dự án Hội An D'Or	0	0
Dự án KCI	2.805	0
VinaTaxi	2.360	1.230
Antraco	0	6.752

g. Quản lý chất thải

- Công ty xây dựng quy trình Quản lý chất thải dựa trên ISO 14001:2015
- Theo dõi, kiểm tra công tác xử lý chất thải thường xuyên để đảm bảo công tác bảo vệ môi trường.
- TRACODI sử dụng dịch vụ xử lý chất thải, vận chuyển tiêu thụ theo đúng quy định của Pháp luật.

- Công ty thường xuyên kiểm tra định kỳ khu vực sản xuất, kinh doanh để có kết quả đánh giá chính xác và minh bạch nhất.

Rác thải sinh hoạt	Rác sinh hoạt, văn phòng phẩm	Thu gom và hoạt động với bên thứ 3 để vận chuyển và xử lý
	Giấy văn phòng	Bán phế liệu
Rác thải xây dựng	Sắt, vụn, gỗ...	Thu gom vào kho chứa chất thải nguy hại, dán nhãn cảnh báo và liên hệ bên thứ 3 để vận chuyển và xử lý
	Gốm đất, cát, đá, gạch, vữa, ngói, bê tông...	
	Thùng chứa hóa chất nguy hại (dầu, nhớt)	
	Hộp mực in, bóng đèn huỳnh quang thải	
	Giẻ lau dầu nhớt, dụng cụ vệ sinh thiết bị, máy móc	
	Các loại chất thải nguy hại khác	

h. Nước thải

- Tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường 72/2020/QH14 Điều 86, 87
- Quản lý và tiết kiệm nước, tuần hoàn tái sử dụng nước, đảm bảo chất lượng chất thải đầu ra để hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường.
- Dự ra kế hoạch, phương án xử lý chất thải từ trước khi công ty được khởi công.
- Ký kết với các đơn vị chuyên xử lý chất thải để Xây dựng các quy trình xử lý nước thải đạt chuẩn, không gây nguy hại đến môi trường.

i. An toàn lao động

Đối với TRACODI, chăm sóc và bảo vệ nhân viên là nghĩa vụ và trách nhiệm đạo đức của Công ty, chính vì vậy toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đều được hưởng các chính sách an toàn về sức khỏe nghề nghiệp. Công ty luôn nâng cao chất lượng nơi làm việc, tạo môi trường làm việc an toàn, được trang bị đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng trong việc chăm sóc sức khỏe người lao động, vì “Sức khỏe và an toàn” là các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Công ty duy trì việc kiểm tra an toàn tại công trường, tổ chức huấn luyện an toàn lao động theo quy định và trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ cho người lao động trước khi làm việc tại công trường

k. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường trách nhiệm đối với môi trường

TRACODI hiểu được tính cấp thiết trong việc bảo vệ môi trường, nhất là trong bối cảnh biến đổi khí hậu ngày càng phức tạp của nước ta hiện nay. Công ty luôn cam kết thực hiện đúng các quy định Pháp luật về Bảo vệ môi trường. Trong năm, Công ty chưa có vi phạm liên quan đến môi trường

l. Chính sách liên quan đến người lao động

- Tính đến ngày 31/12/2025, số lao động của Công ty là 27 người với mức lương thực nhận bình quân là: 20.144.074 đồng/người/tháng.
- Chính sách đối với người lao động:

✦ Chính sách tuyển dụng

- TRACODI luôn công khai, minh bạch với các tiêu chí đánh giá trình độ, kỹ năng của các ứng viên dựa trên các chuẩn mực về nghề nghiệp để làm căn cứ trong quá trình tuyển dụng. Mỗi vị trí, chức danh công việc đều có tiêu chí, tiêu chuẩn riêng, có mô tả công việc cụ thể và được thực hiện theo đúng quy trình tuyển dụng của Công ty. Việc

tuyển dụng được thông báo trong toàn hệ thống, trên website của từng đơn vị, các nguồn cung ứng lao động bên ngoài, trên các trang tuyển dụng uy tín, đảm bảo tính chuyên nghiệp, công bằng, nâng cao hình ảnh, uy tín của thương hiệu trên thị trường lao động.

- Công ty áp dụng chiến lược tuyển dụng sáng tạo, linh hoạt; tiếp tục cải tiến hệ thống, xây dựng khung năng lực, thực hành phương pháp phỏng vấn linh hoạt, lựa chọn ứng viên phù hợp với nhu cầu thực tế, văn hóa doanh nghiệp.
- Công ty đề ra tiêu chí tuyển dụng lao động bình đẳng, không phân biệt tôn giáo, giới tính, bình đẳng trong chính sách tuyển dụng với người khuyết tật, không tuyển dụng người chưa đủ tuổi lao động tham gia làm việc.
- Bên cạnh đó, TRACODI luôn ưu tiên việc bổ nhiệm và đề bạt nguồn nhân lực nội bộ trước, chỉ tuyển mới khi nhu cầu công việc gia tăng hoặc cần nguồn nhân lực mới có chuyên môn đặc biệt đáp ứng nhu cầu phát triển mở rộng của Công ty.

✦ **Chính sách đào tạo và chiêu mộ nhân tài**

- Công ty đặt mục tiêu nâng cao năng lực chuyên môn và phát triển toàn diện cho đội ngũ nhân viên thông qua việc hợp tác với các Tổ chức đào tạo hàng đầu. Công ty tạo điều kiện cho nhân viên tham gia các khóa học chuyên sâu, bao gồm đào tạo kỹ năng quản lý, kỹ năng đàm phán, giải quyết xung đột, cập nhật kiến thức mới và phương pháp làm việc hiệu quả. Mỗi chương trình đào tạo được thiết kế đặc biệt để phù hợp với từng cấp độ nhân viên, đảm bảo rằng mỗi người không chỉ được trang bị đầy đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết mà còn có thể áp dụng chúng vào công việc thực tế, góp phần tăng cường hiệu suất làm việc và đóng góp vào sự phát triển chung của TRACODI.
- Cùng với việc đào tạo, các bộ phận đều có chính sách khuyến khích nhân viên chia sẻ kinh nghiệm trong quá trình hoạt động kinh doanh thông qua các buổi trao đổi, thảo luận.
- TRACODI chú trọng công tác đào tạo để có thể phát triển bền vững, ổn định và lâu dài, đặc biệt là trong công tác nuôi dưỡng nguồn nhân lực chủ chốt. Để thực hiện điều này, Công ty đã đưa ra Kế hoạch Nhân sự Kế thừa. Hội đồng Quản trị cam kết giám sát chặt chẽ, đảm bảo tính khách quan và minh bạch trong việc thực hiện các chính sách nhân sự. Các chính sách này tập trung vào việc tuyển chọn, đào tạo và phát triển nhân sự kế thừa cho các vị trí quản lý cấp cao và các vị trí quản lý chủ chốt khác. Chương trình phát triển nhân sự được thiết kế và cập nhật định kỳ hàng năm để tăng cường năng lực và củng cố cơ cấu tổ chức của Công ty.

✦ **Chính sách lương thưởng và chế độ đãi ngộ cho người lao động:** Người lao động làm việc trong Công ty được hưởng chế độ lương, thưởng và đãi ngộ như sau

- Công ty đã xây dựng Quy chế lương theo cấp bậc công việc, mức độ đóng góp nhằm đảm bảo tính công bằng và thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài. Quy chế tiền lương, thưởng công ty được ban hành rộng rãi đến cán bộ nhân viên và áp dụng đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật lao động về lương, thưởng và các chế độ; đảm bảo đời sống cho Người lao động trong Công ty yên tâm công tác, đóng góp của từng lao động vào sự phát triển của Công ty.
- Hằng năm, Công ty chủ động thực hiện việc điều chỉnh đơn giá lương, chính sách thưởng để mang tính cạnh tranh hơn.

- Việc đánh giá nâng lương, khen thưởng được căn cứ vào xếp loại đánh giá theo hệ thống các KPI khoa học, dựa trên các chỉ tiêu định tính và định lượng.
- Ban lãnh đạo Công ty sẵn sàng lắng nghe các chia sẻ tâm tư, nguyện vọng của người lao động theo để không ngừng cải thiện các chính sách phúc lợi qua từng năm, xây dựng môi trường làm việc văn minh, cạnh tranh và lành mạnh.
- Dựa trên kết quả kinh doanh và thực tế hoạt động, Công ty dành ra mức ngân sách đáng kể nhằm ghi nhận đóng góp, công nhận thành tích của CBNV trong năm với chính sách khen thưởng đa dạng: thưởng các cá nhân cống hiến, nhân viên triển vọng, nhân viên tiêu biểu, tập thể hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, thưởng đột xuất cho những cá nhân có thành tích vượt bậc, tháng lương 13, thưởng thực hiện công việc theo đánh giá năm... nhằm ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của các cá nhân, tập thể.
- Người lao động sẽ được nghỉ hưởng nguyên lương các ngày lễ, tết (Âm lịch và Dương lịch), giỗ Tổ Hùng Vương, Ngày Quốc Khánh, Quốc tế lao động và các sự kiện đặc biệt như kết hôn, tang lễ người thân. Đồng thời, người lao động làm việc từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được hưởng 12 ngày nghỉ phép năm và được cộng thêm 01 ngày phép cho mỗi 05 năm làm việc liên tục tại Công ty.
- TRACODI liên tục cải thiện môi trường làm việc năng động và chuyên nghiệp hơn. Thường xuyên tổ chức các hoạt động tham quan, thể thao, văn nghệ, đoàn thể, giúp gắn kết người lao động, từ đó tạo tâm lý thoải mái, nâng cao năng suất lao động cho nhân viên.
- Công ty đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm và các quyền lợi hợp pháp của người lao động theo quy định của Pháp luật Việt Nam như chế độ nghỉ hưu, đau ốm, thai sản.
- Tùy lĩnh vực công tác mà nhân viên Công ty còn nhận được thêm phụ cấp độc hại, trợ cấp xa gia đình (nếu được điều động đi công tác dài hạn cách xa nơi cư trú).
- Công ty xây dựng Quỹ phúc lợi nhân viên do phòng nhân sự quản lý và theo dõi để kịp thời thực hiện các công tác chăm sóc, quan tâm nhân viên khi có phát sinh (như trợ cấp khi gia đình hoặc bản thân đau ốm, có hiếu hỷ, thiên tai, dịch bệnh...)
- Chính sách an toàn lao động và chế độ bảo hiểm.
- TCD đảm bảo cho 100% người lao động tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, ...
- Khi làm việc tại Công ty, người lao động được thực hiện chương trình huấn luyện, hướng dẫn về an toàn, bảo hộ lao động, phòng chống cháy nổ. Các công ty thành viên khác của Công ty cũng thường xuyên phối hợp với các đơn vị chức năng tổ chức đào tạo an toàn môi trường, an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ và các sự cố phát sinh khác.
- Đặc biệt, người lao động tại các dự án thi công được trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, bồi dưỡng bằng hiện vật và các chế độ về an toàn lao động, vệ sinh lao động theo đúng các quy định hiện hành.

m. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Hơn 3 thập kỷ qua, TRACODI luôn hoạt động với tôn chỉ “Phát triển kinh doanh gắn liền với trách nhiệm xã hội”, Công ty luôn tự hào và hạnh phúc khi có thể tạo ra những giá trị cho cộng đồng, góp phần phát triển xã hội. Tuy nhiên trong năm 2025, do ảnh hưởng biến động trong Hệ sinh thái, các hoạt động xã hội, cộng đồng tạm thời hạn chế thực hiện.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % *
1	Doanh thu thuần	1.160.654	1.085.719	93,54
2	Giá vốn hàng bán	924.214	736.803	79,72
3	Lợi nhuận gộp	236.440	348.916	147,57
4	Doanh thu hoạt động tài chính	285.020	1.620	0,57
5	Chi phí tài chính	238.192	73.231	30,74
6	Lãi lỗ trong công ty liên kết	(436.540)	(54.344)	12,45
7	Chi phí bán hàng	63.667	79.354	124,64
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.129.831	390.962	34,60
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.346.770)	(247.356)	18,37
10	Lợi nhuận khác	32.665	(56.169)	-
11	Tổng lợi nhuận trước thuế	(1.314.105)	(303.525)	23,10
12	Lợi nhuận sau thuế	(1.450.205)	(355.949)	24,55

*: Tỷ lệ % giữa Thực hiện 2025 so với Thực hiện năm 2024

Do năm 2025 Công ty chưa tổ chức được Đại hội đồng cổ đông thường niên và chưa ban hành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, việc đánh giá kết quả hoạt động được thực hiện trên cơ sở so sánh với kết quả thực hiện năm 2024.

Trong năm 2025, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.085.719 triệu đồng, tương đương 93,54% so với năm trước. Mặc dù doanh thu giảm nhẹ do nhiều dự án vẫn gặp khó khăn trong triển khai và thị trường xây dựng, bất động sản chưa phục hồi rõ nét, Công ty ghi nhận lợi nhuận gộp đạt 348.916 triệu đồng, tăng 47,57% so với năm 2024. Kết quả này chủ yếu do giá vốn hàng bán giảm mạnh hơn tốc độ giảm doanh thu, phản ánh sự cải thiện trong công tác kiểm soát chi phí và cơ cấu các dự án được ghi nhận trong năm.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 1.620 triệu đồng, giảm mạnh so với năm trước, trong khi chi phí tài chính giảm xuống còn 73.231 triệu đồng, bằng 30,74% năm 2024, cho thấy áp lực chi phí tài chính đã giảm đáng kể. Bên cạnh đó, khoản lỗ từ các công ty liên doanh, liên kết giảm còn 54.344 triệu đồng, thấp hơn nhiều so với mức lỗ năm trước.

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm xuống còn 390.962 triệu đồng, chỉ bằng 34,60% năm 2024, phản ánh các khoản chi phí phát sinh có tính chất đột biến trong năm trước đã giảm đáng kể, đồng thời Công ty tăng cường kiểm soát chi phí quản lý. Trong khi đó, chi phí bán hàng tăng lên 79.354 triệu đồng, chủ yếu gắn với hoạt động duy trì và phát triển kinh doanh.

Nhờ những cải thiện nêu trên, lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh giảm từ 1.346.770 triệu đồng xuống còn 247.356 triệu đồng, tương ứng chỉ còn 18,37% mức lỗ của năm 2024. Mặc dù năm 2025 phát sinh lỗ khác 56.169 triệu đồng, tổng mức lỗ trước thuế và sau thuế đã được thu hẹp đáng kể, lần lượt còn 303.525 triệu đồng và 355.949 triệu đồng, tương ứng khoảng 23,10% và 24,55% so với năm trước.

Nhìn chung, năm 2025 Công ty vẫn tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn do ảnh hưởng kéo dài của thị trường xây dựng, bất động sản và quá trình xử lý các tồn tại tài chính phát sinh từ các năm trước. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh đã cho thấy những tín hiệu tích cực trong công tác tái cơ cấu, kiểm soát chi phí và thu hẹp đáng kể mức lỗ so với năm 2024, tạo cơ sở để Công ty từng bước ổn định hoạt động và nâng cao hiệu quả kinh doanh trong thời gian tới.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản (BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025)

DVT: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024		31/12/2025		% Tăng/Giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	5.125.713	65,40%	5.899.917	78,63%	15,10%
Tiền và các khoản tương đương tiền	79.268	1,01%	77.956	1,04%	-1,66%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.482	0,03%	232.052	3,09%	9.248,49%
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.398.307	56,12%	4.827.192	64,33%	9,75%
Hàng tồn kho	611.622	7,80%	734.917	9,79%	20,16%
Tài sản ngắn hạn khác	34.035	0,43%	27.801	0,37%	-18,32%
Tài sản dài hạn	2.711.554	34,60%	1.603.832	21,37%	-40,85%
Các khoản phải thu dài hạn	1.417.639	18,09%	491.756	6,55%	-65,31%
Tài sản cố định	58.885	0,75%	33.945	0,45%	-42,35%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.197.568	15,28%	1.043.099	13,90%	-12,90%
Tài sản dài hạn khác	37.461	0,48%	35.032	0,47%	-6,48%
Tổng tài sản	7.837.267	100,00%	7.503.750	100,00%	-4,25%

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản hợp nhất của Công ty đạt 7.503,8 tỷ đồng, giảm 4,25% so với cuối năm 2024. Cơ cấu tài sản có sự dịch chuyển rõ rệt theo hướng tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn từ 65,40% lên 78,63%, trong khi tài sản dài hạn giảm từ 34,60% xuống còn 21,37% tổng tài sản.

Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu do các khoản phải thu ngắn hạn tăng lên 4.827,2 tỷ đồng (chiếm 64,33% tổng tài sản) và đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh lên 232,1 tỷ đồng do Công ty cơ cấu lại danh mục đầu tư từ dài hạn sang ngắn hạn. Hàng tồn kho cũng tăng 20,16%, đạt 734,9 tỷ đồng, phản ánh giá trị sản phẩm, dự án đang triển khai.

Ở chiều ngược lại, tài sản dài hạn giảm 40,85%, chủ yếu do các khoản phải thu dài hạn giảm 65,31%, cùng với sự suy giảm của tài sản cố định và đầu tư tài chính dài hạn, cho thấy Công ty tiếp tục thực hiện tái cơ cấu tài sản, thu hồi các khoản đầu tư và các khoản phải thu dài hạn nhằm tăng tính thanh khoản, tập trung nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh và củng cố dòng tiền.

b) Tình hình nợ phải trả

DVT: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024		31/12/2025		% Tăng/Giảm
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	4.312.707	77,49%	4.421.549	78,11%	2,52%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	890.272	15,99%	418.985	7,40%	-52,94%
Phải trả người bán ngắn hạn	676.301	12,15%	716.734	12,65%	5,98%
Người mua trả tiền trước	2.529.649	45,45%	2.495.481	44,05%	-1,35%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	29.583	0,53%	30.102	0,53%	1,75%
Phải trả người lao động	10.604	0,19%	57.923	1,02%	446,25%
Chi phí phải trả ngắn hạn	13.610	0,24%	101.630	1,80%	646,73%
Phải trả ngắn hạn khác	152.845	2,75%	606.005	10,70%	296,49%
Quỹ khen thưởng phúc lợi	9.628	0,17%	22.687	0,40%	135,63%
Nợ dài hạn	1.252.753	22,51%	1.233.862	21,89%	-1,51%
Phải trả dài hạn khác	700	0,01%	180	0,00%	-74,29%
Vay và nợ dài hạn	1.130.630	20,32%	1.098.936	19,40%	-2,80%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	114.530	2,06%	118.244	2,09%	3,24%
Tổng nợ phải trả	5.565.460	100,00%	5.655.410	100,00%	1,62%

Tại ngày 31/12/2025, tổng nợ phải trả hợp nhất của Công ty đạt 5.655,4 tỷ đồng, tăng 1,62% so với cuối năm 2024. Cơ cấu nợ tiếp tục duy trì tỷ trọng chủ yếu là nợ ngắn hạn, chiếm 78,11% tổng nợ phải trả, trong khi nợ dài hạn chiếm 21,89%.

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện tái cơ cấu các khoản vay khi vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm 52,94%, còn 419,0 tỷ đồng, đồng thời vay và nợ dài hạn cũng giảm 2,80% xuống 1.098,9 tỷ đồng, góp phần giảm áp lực nợ vay. Ngược lại, phải trả người bán, phải trả ngắn hạn khác và chi phí phải trả tăng đáng kể, phản ánh việc Công ty tăng cường sử dụng tín dụng thương mại và ghi

nhận các nghĩa vụ phải thanh toán phát sinh trong quá trình hoạt động, thay vì phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng.

Nhìn chung, mặc dù tổng nợ phải trả tăng nhẹ trong năm, cơ cấu nợ có xu hướng tích cực hơn khi dư nợ vay tài chính giảm, phù hợp với định hướng tái cấu trúc nguồn vốn và quản trị dòng tiền của Công ty trong bối cảnh tập trung ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Triển khai chương trình tái cấu trúc tổ chức, rà soát và sắp xếp lại bộ máy theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả điều hành, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân.
- Hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình quản trị nội bộ, bao gồm các quy chế về quản lý tài chính, quản lý chi phí, quản lý đầu tư, quản lý dự án và các quy trình nghiệp vụ nhằm tăng cường kiểm soát nội bộ, nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản trị.
- Tăng cường công tác lập kế hoạch và kiểm soát ngân sách, xây dựng cơ chế quản lý ngân sách cho các đơn vị, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và kiểm soát chi phí hoạt động.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Sau giai đoạn khủng hoảng của Tập đoàn đồng thời hoàn thiện tái cấu trúc bền vững Công ty, Giai đoạn 2026 – 2028 Công ty bước vào giai đoạn phục hồi và phát triển bền vững với các ngành nghề trọng tâm:

- Lĩnh vực thi công xây lắp: Tiếp tục thực hiện hoàn thành các Dự án đang triển khai đồng thời tận dụng thế mạnh về năng lực, kinh nghiệm của mình, Công ty chủ động tìm kiếm cơ hội hợp tác, tham gia triển khai các dự án về Xây dựng hạ tầng giao thông, Xây dựng công nghiệp và Dân dụng, công trình năng lượng... phù hợp với năng lực và chiến lược phát triển của Công ty.
- Lĩnh vực mỏ, vật liệu: Tiếp tục kinh doanh khai thác Vật liệu xây dựng với trọng tâm là Công ty liên doanh với Antraco; Đồng thời chúng tôi thực hiện phát triển các mỏ vật liệu mới để phục vụ định hướng kinh doanh của Công ty.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty (đã thể hiện ở mục II.6)

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Từ đầu năm 2025, Công ty Tracodi đã phải đối diện với một bối cảnh đầy biến động, rủi ro tích tụ và chịu áp lực lớn từ các yếu tố bất khả kháng mang tính dây chuyền. Bên cạnh những thách thức chung của ngành xây dựng như áp lực lạm phát, giá nguyên vật liệu đầu vào biến động khó lường, cùng sự suy giảm nguồn cung dự án do thị trường bất động sản phục hồi chậm chạp, Tracodi còn chịu tác động trực tiếp từ những hệ lụy của thị trường vốn và rủi ro thanh khoản tài chính. Đặc biệt, tình hình càng trở nên thách thức hơn khi Hệ sinh thái Công ty mẹ là Công ty cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital trải qua những biến động nhân sự lớn vào thời điểm tháng 2/2025. Những biến động nhân sự trong Hệ sinh thái Tập đoàn Bamboo Capital không chỉ ảnh hưởng đến chiến lược điều hòa dòng vốn của Công ty Tracodi, mà còn làm gián đoạn các kế hoạch hợp tác và nguồn việc nội bộ trong Hệ sinh thái Tập đoàn vốn là bệ đỡ cho mảng xây dựng nói riêng và các hoạt động kinh doanh khác nói chung. Sự cộng hưởng giữa rủi ro mang tính chu kỳ của ngành xây dựng và biến cố khó lường từ Công ty mẹ đã đặt hệ thống quản trị của Công ty Tracodi vào trạng thái thử thách cực đại, dẫn đến những biến động nhân sự liên tục tại HĐQT và Ban điều hành (BDH). Việc linh hoạt tái cơ cấu tổ chức, điều chỉnh tổ chức bộ máy và thu gọn quy mô HĐQT trong thời gian

qua là những giải pháp phòng vệ bắt buộc, nhằm giúp doanh nghiệp chủ động cô lập rủi ro, bảo toàn lực lượng và chuẩn bị cho giai đoạn tái thiết khi tình hình ổn định trở lại. IIDQT Công ty Tracodi đã đề xuất và triển khai các chiến lược linh hoạt để thích ứng với tình hình khủng hoảng, từng bước thay đổi, tiếp tục tự hoàn thiện mình để thích ứng tình hình mới với kết quả hoạt động cụ thể như sau:

✦ **Kết quả triển khai thực hiện các nội dung được DIHDCD thông qua:**

Trong năm 2025, IIDQT đã nghiêm túc chỉ đạo thực hiện toàn diện, kịp thời các nội dung được thông qua tại các Nghị quyết DIHDCD. Cụ thể bao gồm: các Nghị quyết DIHDCD thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 02/2025/NQ-DIHDCD-TCĐ ngày 01/07/2025 và số 04/2025/NQ-DIHDCD-TCĐ ngày 23/12/2025.

1. Về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025:

Sau biến cố lớn đầu năm 2025 trong Hệ sinh thái Tập đoàn Bamboo Capital, biến động nhân sự cấp cao và nhân sự trong Khối Tài chính – Kế toán đã gây gián đoạn quá trình kiểm toán, không đạt được sự thống nhất với đơn vị kiểm toán để phát hành Báo cáo tài chính (BCTC).

Với nỗ lực tối đa trong việc tìm kiếm giải pháp để phát hành BCTC kiểm toán năm 2024, 2025, Công ty Tracodi đã tiến hành thay đổi đơn vị kiểm toán mới. Tuy vậy, việc phát hành BCTC đã không thể đúng thời gian quy định vì các lý do chính sau:

- Khối lượng và mức độ phức tạp của công tác kiểm toán: Việc thu thập, rà soát, đối chiếu và hợp nhất số liệu từ các đơn vị thành viên và đối tác liên quan đòi hỏi thời gian xử lý kéo dài.
- Mục tiêu phát hành BCTC hợp lý và tuân thủ: Trong quá trình làm việc, Công ty và đơn vị kiểm toán phát sinh một số nội dung cần trao đổi và đánh giá kỹ lưỡng liên quan đến việc ghi nhận và đánh giá lại một số khoản mục tài sản và khoản đầu tư trọng yếu. Nhằm bảo đảm BCTC phản ánh trung thực, hợp lý và tuân thủ đúng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS), hai bên cần thêm thời gian để rà soát chi tiết và thống nhất phương án xử lý.

Trích xuất từ BCTC hợp nhất tại ngày 31/12/2025 đã kiểm toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty Tracodi với các chỉ tiêu cơ bản như sau:

DVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ % (TH 2025/ TH 2024)
1	Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	1.160.654	1.085.719	93,54
2	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.346.770)	(247.356)	18,37
3	Lợi nhuận trước thuế	(1.314.105)	(303.525)	13,10
4	Lợi nhuận sau thuế	(1.450.205)	(355.949)	24,54
5	Chia cổ tức	-	-	

Năm 2025, Công ty tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn của thị trường, tuy nhiên kết quả kinh doanh hợp nhất đã có sự cải thiện rõ rệt. Doanh thu thuần đạt 1.085.719 triệu đồng, tương đương 93,54% so với năm 2024, trong khi lỗ sau thuế hợp nhất giảm còn 355.949 triệu đồng, giảm 75,46% so với năm trước. Kết quả này chủ yếu nhờ Tập đoàn giảm đáng kể chi phí lãi vay thông qua tái cơ

cấu nguồn vốn, đồng thời giá trị trích lập dự phòng nợ phải thu và đầu tư giảm mạnh so với năm 2024. Ngoài ra, hiệu quả hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết được cải thiện, cùng với việc kiểm soát tốt giá vốn và chi phí quản lý đã góp phần thu hẹp đáng kể mức lỗ hợp nhất. Những kết quả này cho thấy các giải pháp tái cơ cấu tài chính và nâng cao hiệu quả quản trị của Công ty đã từng bước phát huy hiệu quả, tạo tiền đề cho quá trình phục hồi hoạt động kinh doanh trong thời gian tới.

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Tỷ lệ Nợ/VCSH	1,42	2,45	3,06
Tỷ lệ Nợ vay/VCSH	0,55	0,89	0,82

Đến ngày 31/12/2025, tỷ lệ Nợ/Vốn chủ sở hữu tiếp tục tăng do vốn chủ sở hữu vẫn ở mức thấp sau khi Công ty ghi nhận các khoản trích lập dự phòng trong hai năm liên tiếp. Trong khi đó, tỷ lệ Nợ vay/Vốn chủ sở hữu giảm từ 0,89 xuống 0,82 nhờ Công ty chủ động cơ cấu lại nguồn vốn, giảm dư nợ vay và kiểm soát chi phí tài chính, qua đó từng bước cải thiện chất lượng cơ cấu tài chính.

2. Về lựa chọn đơn vị kiểm toán:

Thực hiện theo ủy quyền của ĐHĐCĐ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/2024/NQ-ĐHĐCĐ-TCD ngày 17/04/2024, HĐQT ban đầu thông qua Nghị quyết số 30/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 13/06/2024 lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là đơn vị kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2024 với mức phí dịch vụ là 470.000.000 đồng. Đến ngày 27/10/2025, HĐQT ban hành Nghị quyết số 50/2025/NQ-HĐQT-TCD thống nhất thay đổi đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024 sang Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C. Hợp đồng dịch vụ số HDKT.1.2510.136-KT được ký kết cùng ngày với mức phí là 972.000.000 đồng.

Tiếp đó, theo ủy quyền của ĐHĐCĐ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ-TCD ngày 01/07/2025, HĐQT ban hành Nghị quyết số 57/2025/NQ-HĐQT-TCD tiếp tục lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất giai đoạn bán niên và cả năm 2025. Hợp đồng kiểm toán số HDKT.1.2512.008 được ký kết vào ngày 02/12/2025 với mức phí dịch vụ là 1.188.000.000 đồng.

3. Về tình hình xử lý gói trái phiếu 990 tỷ đồng (Mã trái phiếu: TCDH2227002)

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/2022/NQ-ĐHĐCĐ-TCD ngày 14/04/2022, HĐQT đã triển khai phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, với tổng giá trị phát hành tối đa 990 tỷ đồng. Trên cơ sở đó, Công ty đã phát hành thành công lô trái phiếu TCDH2227002 (mã giao dịch TCD12202) vào ngày 27/09/2022 theo Nghị quyết HĐQT số 83/2022/NQ-HĐQT-TCD ngày 26/09/2022.

Đầu năm 2025, trước những diễn biến phát sinh tại Hệ sinh thái Bamboo Capital, Cơ quan quản lý Nhà nước đã tiến hành rà soát đối với một số đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Theo đó, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19/03/2025 về việc tạm ngừng giao dịch đối với trái phiếu TCDH2227002 nhằm phục vụ công tác điều tra của cơ quan chức năng.

Ngay sau khi phát sinh sự việc, Công ty đã chủ động phối hợp với tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu, các đơn vị tư vấn, lưu ký và các bên liên quan để xây dựng phương án xử lý phù

hợp; đồng thời tích cực thu xếp nguồn tài chính nhằm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với trái chủ theo quy định và trên cơ sở đảm bảo cân đối dòng tiền của doanh nghiệp.

Trong quá trình xử lý, HĐQT đã ban hành các nghị quyết liên quan và đề nghị tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu thực hiện việc lấy ý kiến trái chủ đối với phương án xử lý lô trái phiếu theo quy định. Các thông tin liên quan đã được Công ty thực hiện công bố đầy đủ trên chuyên mục quan hệ nhà đầu tư của Tracodi. Đến nay, Công ty đã công bố kết quả lấy ý kiến trái chủ theo quy định tại đường link: <https://www.tracodi.com.vn/quan-he-nha-dau-tu/cong-bo-thong-tin/2026/tcdh2227002-cbtt-bat-thuong>

HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo BDH phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý, tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu và các bên liên quan để triển khai các nội dung đã được trái chủ thông qua, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của trái chủ, đồng thời từng bước ổn định tình hình tài chính và hoạt động của Công ty.

4. Về ban hành Điều lệ và các Quy chế thuộc thẩm quyền DIHDCD:

Thực hiện ủy quyền của DIHDCD, năm 2025 HĐQT đã ban hành:

- (1) Điều lệ Công ty (sửa đổi, bổ sung lần thứ 29) ngày 01/07/2025 để phù hợp các văn bản luật có liên quan và theo Điều lệ mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính;
- (2) Điều lệ Công ty (sửa đổi, bổ sung lần thứ 30) ngày 23/12/2025 cập nhật do có ban hành văn bản luật mới để không phải điều chỉnh nội dung này trong tương lai và cập nhật địa chỉ trụ sở do thay đổi đơn vị hành chính;
- (3) Quy chế Quản trị nội bộ Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (lần thứ 6) ngày 01/07/2025;
- (4) Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (lần thứ 1) ngày 01/07/2025;
- (5) Quy chế hoạt động Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (lần thứ 1) ngày 01/07/2025.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Trong năm 2025, HĐQT ghi nhận BDH, đứng đầu là Tổng Giám đốc, đã nghiêm túc tổ chức triển khai các Nghị quyết của DIHDCD và HĐQT; đồng thời duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh Công ty phải đối mặt với nhiều khó khăn chưa từng có. BDH đã chủ động thực hiện nhiều giải pháp nhằm duy trì hoạt động liên tục của doanh nghiệp, rà soát danh mục đầu tư, tập trung thu hồi công nợ, tiết giảm chi phí, cơ cấu lại nguồn lực và phối hợp với các bên liên quan để xử lý các vấn đề phát sinh về tài chính và quản trị.

Tuy nhiên, HĐQT cũng đánh giá hoạt động điều hành trong giai đoạn vừa qua chịu tác động rất lớn từ các yếu tố khách quan và bất khả kháng. Bên cạnh sự suy giảm kéo dài của thị trường xây dựng và bất động sản, áp lực về dòng tiền, sự biến động của giá nguyên vật liệu và việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng, Công ty còn chịu ảnh hưởng từ các sự kiện phát sinh tại Công ty mẹ - Tập đoàn Bamboo Capital (BCG), làm gián đoạn việc điều phối nguồn lực trong hệ sinh thái, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai dự án, khả năng thu hồi công nợ và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh những nỗ lực đã được ghi nhận, HĐQT cho rằng công tác điều hành vẫn còn một số hạn chế cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Công tác dự báo rủi ro, tham mưu các phương án xử lý tài chính và quản trị dòng tiền chưa đáp ứng yêu cầu trong bối cảnh thị trường biến động mạnh; việc kiểm soát các khoản công nợ, đầu tư và xử lý các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính chưa đạt

hiệu quả như kỳ vọng. Những tồn tại này là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 và năm 2025 được công bố chậm so với kế hoạch, đồng thời ảnh hưởng đến việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin và điều kiện duy trì niêm yết của Công ty.

HĐQT yêu cầu HĐQT trong thời gian tới tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, tăng cường kiểm soát nội bộ, hoàn thiện công tác quản trị rủi ro và chủ động hơn trong công tác tham mưu về tài chính, kế toán và pháp lý nhằm hạn chế tối đa các rủi ro phát sinh. Đồng thời, HĐQT cần đẩy mạnh tái cấu trúc theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực, mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược ngoài hệ sinh thái BCG, tích cực tìm kiếm các dự án hạ tầng, đầu tư công và xây dựng dân dụng, từng bước đa dạng hóa nguồn doanh thu, nâng cao tính độc lập trong hoạt động kinh doanh và củng cố nền tảng phát triển bền vững cho Tracodi.

HĐQT tin tưởng rằng, với việc nghiêm túc nhìn nhận các tồn tại, rút ra bài học kinh nghiệm và quyết liệt triển khai các giải pháp tái cơ cấu, HĐQT sẽ từng bước khắc phục khó khăn, nâng cao chất lượng điều hành, củng cố niềm tin của cổ đông, đối tác và thị trường, tạo nền tảng cho sự phục hồi và phát triển ổn định của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong bối cảnh thị trường xây dựng và đầu tư tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, HĐQT xác định mục tiêu trọng tâm không phải là mở rộng quy mô bằng mọi giá mà ưu tiên tái cấu trúc toàn diện doanh nghiệp theo hướng an toàn, hiệu quả và phát triển bền vững. HĐQT định hướng Công ty tập trung củng cố nền tảng tài chính, nâng cao năng lực cạnh tranh và từng bước tạo tiền đề cho giai đoạn phục hồi, tăng trưởng trong các năm tiếp theo.

Trên cơ sở đó, HĐQT thống nhất định hướng chiến lược xuyên suốt năm 2026 dựa trên ba trụ cột trọng tâm:

- (i) Tăng cường tìm kiếm và mở rộng cơ hội tham gia các công trình, dự án mới phù hợp với năng lực của Công ty;
- (ii) Mở đá Antraco không chỉ là nguồn cung cấp lớn tại Đồng bằng Sông Cửu Long và còn là một phần trong chiến lược của Tracodi, giúp củng cố và mở rộng thị trường ngành khai thác mỏ vật liệu, đồng thời đẩy mạnh năng lực tự triển khai thi công nhằm nâng cao tính chủ động, kiểm soát chất lượng và tiến độ;
- (iii) Cải thiện biên lợi nhuận thông qua tối ưu hiệu quả hoạt động, đồng thời tiếp tục củng cố các năng lực cốt lõi của doanh nghiệp.

Để hiện thực hóa các định hướng trên, HĐQT sẽ chỉ đạo và giám sát HĐQT tập trung triển khai các nhóm giải pháp trọng tâm sau:

- Tái cấu trúc và lành mạnh hóa tài chính: Tiếp tục cải thiện cơ cấu nguồn vốn, giảm áp lực nợ vay thông qua các giải pháp xử lý tài sản bảo đảm nhằm tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng các khoản nợ, đồng thời chủ động đàm phán với các nhà cung cấp và nhà thầu phụ về phương án hoán đổi hoặc gia hạn nghĩa vụ thanh toán. Hội đồng quản trị cũng định hướng tăng cường hợp tác với các đối tác chiến lược nhằm củng cố năng lực tài chính và tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định, lâu dài của Công ty.
- Phát triển lĩnh vực xây dựng: Tiếp tục phát huy lợi thế của nhà thầu tổng hợp, ưu tiên hoàn thành các dự án đang triển khai, đồng thời chủ động tìm kiếm cơ hội tham gia các dự án hạ tầng giao thông, công nghiệp, năng lượng và dân dụng có hiệu quả, phù hợp với năng lực thi công và định hướng phát triển của Công ty. HĐQT sẽ tăng cường công tác giám sát nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư, kiểm soát rủi ro và nâng cao chất lượng thực hiện dự án.

- Nâng cao hiệu quả vận hành và củng cố năng lực cốt lõi: Duy trì và phát huy hiệu quả hợp tác liên doanh Antraco trong lĩnh vực khai thác mỏ vật liệu; đồng thời thúc đẩy ứng dụng công nghệ trong quản lý dự án, tối ưu chuỗi cung ứng và tăng cường kiểm soát chi phí. HĐQT định hướng Công ty tiếp tục giữ vững uy tín thương hiệu thông qua việc đảm bảo các cam kết về tiến độ, chất lượng và an toàn trong thi công, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh và giá trị doanh nghiệp.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị.

Ông Nguyễn Thanh Hùng - Chủ tịch HĐQT

Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực dịch vụ tài chính tại Việt Nam, ông cũng là chuyên gia trong các vụ thương thảo, mua bán & sáp nhập, thu tóm công ty. Ông tốt nghiệp cử nhân Anh Văn trường Đại học Khoa học xã hội và nhân văn và cử nhân Tài chính doanh nghiệp trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**

- Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Liên Doanh Khai Thác Chế Biến Vật Liệu Xây Dựng An Giang
- Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Phoenix Mountain
- Thành viên HĐQT - CTCP Điện gió BCG Khai Long 1

- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**

- Đại diện sở hữu: 147.419.520 cổ phần – tỷ lệ 43,9% VDL (CTCP Tập đoàn Bamboo Capital)
- Cá nhân sở hữu: 5.851.116 cổ phần – tỷ lệ 1,74% VDL
- Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

Ông Nguyễn Duy Lâm – Phó Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Duy Lâm chính thức được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Xây dựng Tracodi từ cuối năm 2025. Với nền tảng là một Kỹ sư Xây dựng cùng bề dày kinh nghiệm thực chiến trong lĩnh vực bất động sản và quản lý dự án, ông từng đảm nhiệm nhiều trọng trách cấp cao tại các tổ chức uy tín. Sự góp mặt của ông trong Hội đồng Quản trị góp phần củng cố năng lực cạnh tranh, tối ưu hóa công tác quản trị rủi ro dự án và củng cố vị thế vững chắc của Tracodi trên thị trường xây dựng.

- **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**

- Tổng Giám đốc - CTCP Dầu tư Hasco Land

- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
- Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

Ông Nguyễn Ngọc Anh – Thành viên HĐQT đã trình bày tại mục II.2.a

Ông Nguyễn Trung Kiên – Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Trung Kiên là một nhân sự cấp cao dày dạn kinh nghiệm và có sự am hiểu sâu sắc về hệ sinh thái của Tập đoàn. Tại Tracodi, ông từng có thời gian trực tiếp điều hành mảng kinh doanh cốt lõi trên cương vị Phó Tổng Giám đốc phụ trách khu vực phía Bắc kiêm Giám đốc chi nhánh Hà Nội (đến tháng 6/2025). Đồng thời, ông cũng đảm nhận nhiều vị trí trọng yếu tại công ty mẹ và các đơn vị thành viên.

• **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**

- Thành viên độc lập HĐQT - CTCP Tập đoàn Bamboo Capital
- Thành viên HĐQT - CTCP BCG Financial
- Trưởng BKS - Công ty TNHH Liên doanh Khai thác và Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang
- Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ bảo vệ Trường Thành Đại Việt
- Thành viên HĐQT - Công ty Taxi Việt Nam.

• **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDI.
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDI.
- Người có liên quan sở hữu:

+ CTCP Tập đoàn Bamboo Capital: 147.419.520 cổ phần – tỷ lệ 43,90% VDI.

Ông Dương Anh Văn - Thành viên HĐQT độc lập

Ông Dương Anh Văn được bổ nhiệm làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị tại CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi (TRACODI) vào tháng 4/2023. Ông có nhiều năm kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực dịch vụ tư vấn luật quốc tế, quyền sở hữu trí tuệ và phát triển, chuyển giao công nghệ mới. Ông có mối quan hệ sâu rộng với các nhà đầu tư trong và ngoài nước đặc biệt là Hàn Quốc và Nhật Bản. Ông Văn đã tốt nghiệp Cử nhân Luật Quốc tế - Đại học Luật Hà Nội, Cử nhân Kinh tế quốc tế - Đại học Ngoại Thương, Thạc sĩ Luật Quốc tế - Học viện Ngoại Giao.

• **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**

- Phó CT HĐQT - CTCP BCG Eco

• **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 3.272 cổ phần – tỷ lệ 0,001% VDI.
- Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027 gồm có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập đáp ứng quy định có ít nhất 1 thành viên HĐQT là thành viên độc lập và không điều hành để đảm bảo độc lập, khách quan trong hoạt động của HĐQT, cụ thể tại ngày 31/12/2025:

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Nguyễn Thanh Hùng	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Duy Lâm	Phó chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT
5	Dương Anh Văn	Thành viên HĐQT độc lập

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có.

c. *Hoạt động của Hội đồng quản trị (đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp)*

HĐQT đã thực hiện một loạt các phiên họp thường kỳ và đột xuất nhằm đảm bảo rằng các quyết sách và quyết định quan trọng được đưa ra và thông qua kịp thời trong công tác tổ chức bộ máy, tái cơ cấu nhân sự, dự án đầu tư, góp vốn đầu tư, giao dịch huy động vốn, xây dựng kế hoạch hoạt động, ban hành các quy chế quản trị, quy định nội bộ, giao dịch liên quan,... Các phiên họp này không chỉ tập trung vào việc duyệt xét và thông qua các nghị quyết mà còn chú trọng đến việc đảm bảo sự nhất trí và đồng thuận cao từ tất cả các thành viên HĐQT. HĐQT đã tổ chức 25 phiên họp và đưa ra 63 quyết định và nghị quyết.

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Thanh Hùng	25/25	100%	
2	Huỳnh Thị Kim Tuyến	03/12	25%	Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến vắng mặt theo quy định tại Khoản 1, Điều 155; Khoản 2, Điều 17 và Khoản 1 Điều 160 của Luật Doanh nghiệp 2020 và bận lịch công tác. Thôi nhiệm từ ngày 01/07/2025
3	Nguyễn Văn Bắc	12/12	100%	Thôi nhiệm từ ngày 01/07/2025
4	Lê Thanh Tùng	06/12	50%	Có Đơn từ nhiệm kể từ ngày 19/03/2025. Theo đó, thành viên HĐQT này không tham gia họp. Thôi nhiệm từ ngày 01/07/2025
5	Tomas Sven Jachnig	12/12	100%	Thôi nhiệm từ ngày 01/07/2025
6	Dương Anh Văn	25/25	100%	
7	Bùi Quang Nam	01/12	8,33%	Có Đơn từ nhiệm kể từ ngày 15/01/2025. Theo đó, thành viên HĐQT này không tham gia họp. Thôi nhiệm từ ngày 01/07/2025
8	Trần Nguyên Huân	05/12	41,67%	Bận lịch công tác và có Đơn từ nhiệm kể từ ngày 19/03/2025. Theo đó, thành viên HĐQT này không tham gia họp. Thôi nhiệm từ ngày 01/07/2025
9	Đỗ Ngọc An	24/24	100%	Thôi nhiệm ngày 23/12/2025
10	Lê Huỳnh Thương Minh	12/12	100%	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2025 Có Đơn từ nhiệm kể từ ngày 27/11/2025 Theo đó, thành viên HĐQT này không tham gia họp
11	Phạm Hữu Quốc	03/12	25%	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2025 Có Đơn từ nhiệm kể từ ngày 26/08/2025 Theo đó, thành viên HĐQT này không tham gia họp. Thôi nhiệm từ ngày 23/12/2025
12	Nguyễn Trung Kiên	13/13	100%	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2025
13	Nguyễn Ngọc Anh	01/01	100%	Bổ nhiệm từ ngày 23/12/2025
14	Nguyễn Duy Tân	01/01	100%	Bổ nhiệm ngày 23/12/2025

Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
1.	01/2025/NQ-HĐQT-TCD	15/01/2025	Tiếp nhận Đơn từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Tái bổ nhiệm Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	87,5%	CBTT ngày 15/01/2025
2.	02/2025/QĐ-HĐQT-TCD	15/01/2025	Tái bổ nhiệm Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 01/2025/NQ-HĐQT-TCD
3.	03/2025/NQ-HĐQT-TCD	23/01/2025	Thông qua các giao dịch liên quan dự kiến năm 2025	100%	CBTT ngày 23/01/2025
4.	04/2025/NQ-HĐQT-TCD	24/01/2025	Thông qua phương án thanh lý tài sản cố định	100%	CBTT ngày 24/01/2025
5.	05/2025/QĐ-HĐQT-TCD	24/01/2025	Bổ nhiệm Giám đốc Chi nhánh CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	100%	CBTT ngày 24/01/2025
6.	05.2/2025/NQ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) và thông qua giao dịch liên quan	83,33 %	CBTT ngày 18/03/2025
7.	06/2025/NQ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Thông qua việc gia hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, tiếp nhận Đơn từ nhiệm thành viên HĐQT, tổ chức lại nhân sự Ban Điều hành, thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp và thanh lý tài sản cố định CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT ngày 18/03/2025
8.	07/2025/QĐ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Thôi nhiệm Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 06/2025/NQ-HĐQT-TCD
9.	08/2025/QĐ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 06/2025/NQ-HĐQT-TCD
10.	09/2025/QĐ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Thay đổi Người đại diện theo pháp luật CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 06/2025/NQ-HĐQT-TCD
11.	10/2025/QĐ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Thôi nhiệm chức vụ Người phụ trách quản trị Công ty kiểm Thư ký Công ty tại CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 06/2025/NQ-HĐQT-TCD
12.	11/2025/NQ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Triển khai thanh lý tài sản cố định và giao quyền, ủy quyền cho TV HĐQT chịu trách nhiệm phụ trách BDII của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
13.	12/2025/QĐ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Triển khai và thành lập Hội đồng thanh lý tài sản cố định	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
14.	13/2025/QĐ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Điều hành CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 06/2025/NQ-HĐQT-TCD
15.	14/2025/QĐ-HĐQT-TCD	18/03/2025	Thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng CTCP Tập	100%	CBTT tại NQ số 06/2025/NQ-HĐQT-TCD

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
			đoàn Xây dựng Tracodi		TCD
16.	17/2025/QĐ-HDQT-TCD	18/03/2025	Bổ nhiệm Phó TGD phụ trách phía Bắc CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 06/2025/NQ-HDQT-TCD
17.	18/2025/QĐ-HDQT-TCD	28/03/2025	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của Tracodi tại Công ty TNHH Tracodi E&C	100%	CBTT ngày 28/03/2025
18.	19/2025/QĐ-HDQT-TCD	01/04/2025	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của Tracodi tại CTCP TCD Plus	100%	CBTT ngày 02/04/2025
19.	21/2025/NQ-HDQT-TCD	10/04/2025	Thông qua chủ trương tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2025, tiếp nhận Đơn từ nhiệm thành viên Ban Kiểm soát, thay đổi Kế toán trưởng và thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT ngày 10/04/2025
20.	22/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/04/2025	Thôi nhiệm chức vụ Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 21/2025/NQ-HDQT-TCD
21.	23/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/04/2025	Bổ nhiệm Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 21/2025/NQ-HDQT-TCD
22.	24/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/04/2025	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	100%	CBTT tại NQ số 21/2025/NQ-HDQT-TCD
23.	27/2025/NQ-HDQT-TCD	19/05/2025	Thông qua việc tiếp nhận Đơn từ nhiệm TVHDQT và triển khai lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 06/2025	100%	CBTT ngày 19/05/2025
24.	29/2025/NQ-HDQT-TCD	19/05/2025	Thoái toàn bộ vốn góp của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại CTCP Đầu tư Phát triển Sơn Long và mua lại trái phiếu TCDH2227002 trước hạn	100%	CBTT ngày 19/05/2025
25.	30/2025/NQ-HDQT-TCD	19/05/2025	Điều chỉnh Nghị quyết số 29/2025/NQ-HDQT-TCD ngày 19/05/2025 v/v Thoái toàn bộ vốn góp của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại CTCP Đầu tư Phát triển Sơn Long và mua lại trái phiếu TCDH2227002 trước hạn	100%	CBTT ngày 20/05/2025
26.	31.1/2025/NQ-HDQT-TCD	10/06/2025	Thông qua việc thôi nhiệm chức vụ Phó TGD phụ trách phía Bắc CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi và thay đổi Người đứng đầu Chi nhánh CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	100%	CBTT ngày 10/06/2025
27.	31.2/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/06/2025	Thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách phía Bắc CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 31.1/2025/NQ-HDQT-TCD

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
28.	31.3/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/06/2025	Thôi nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	100%	CBTT tại NQ số 31.1/2025/NQ-HDQT-TCD
29.	31.4/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/06/2025	Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	100%	CBTT tại NQ số 31.1/2025/NQ-HDQT-TCD
30.	31.5/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/06/2025	Thay đổi Người đứng đầu Chi nhánh CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	100%	CBTT tại NQ số 31.1/2025/NQ-HDQT-TCD
31.	32/2025/NQ-HDQT-TCD	10/06/2025	Thông qua nội dung, tài liệu, danh sách ứng viên và danh sách cổ đông lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 06/2025 và bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty	100%	CBTT ngày 10/06/2025
32.	33/2025/QĐ-HDQT-TCD	10/06/2025	Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 32/2025/NQ-HDQT-TCD
33.	34/2025/QĐ-HDQT-TCD	25/06/2025	Thay đổi Người được uỷ quyền đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Công ty Taxi Việt Nam	100%	CBTT ngày 25/06/2025
34.	35/2025/QĐ-HDQT-TCD	01/07/2025	Ban hành Quy chế quản trị nội bộ CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sửa đổi, bổ sung lần thứ 6)	100%	CBTT ngày 01/07/2025
35.	36/2025/QĐ-HDQT-TCD	01/07/2025	Ban hành Quy chế hoạt động của HDQT CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sửa đổi, bổ sung lần thứ 1)	100%	CBTT ngày 01/07/2025
36.	37/2025/QĐ-HDQT-TCD	01/07/2025	Ban hành Quy chế Hoạt động của Ban Kiểm soát CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sửa đổi, bổ sung lần thứ 1)	100%	CBTT ngày 01/07/2025
37.	38/2025/NQ-HDQT-TCD	02/07/2025	Bầu Phó Chủ tịch HDQT và thay đổi Người đại diện theo pháp luật CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT ngày 01/07/2025
38.	39/2025/QĐ-HDQT-TCD	02/07/2025	Phân công nhiệm vụ thành viên HDQT nhiệm kỳ 2022-2027 CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
39.	40/2025/QĐ-HDQT-TCD	02/07/2025	Thay đổi Người đại diện theo pháp luật CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 38/2025/NQ-HDQT-TCD
40.	41/2025/NQ-HDQT-TCD	04/08/2025	Thông qua việc triển khai thanh lý tài sản cố định	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
41.	42/2025/QĐ-HDQT-TCD	04/08/2025	Thành lập Ban thanh lý tài sản cố định CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
42.	43/2025/NQ-HDQT-TCD	04/08/2025	Thông qua giao dịch liên quan	100%	CBTT ngày - 04/08/2025
43.	44/2025/NQ-HDQT-TCD	26/08/2025	Thông qua việc tiếp nhận Đơn từ nhiệm thành viên HDQT và bổ nhiệm	100%	CBTT ngày 27/08/2025

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
			Phó TGD CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi		
44.	45/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	26/08/2025	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT tại NQ số 44/2025/NQ-HDQT-TCĐ
45.	46/2025/NQ-HDQT-TCĐ	14/10/2025	Thông qua thay đổi con dấu Công ty do thay đổi địa giới hành chính	100%	CBTT ngày 14/10/2025
46.	47/2025/NQ-HDQT-TCĐ	27/10/2025	Thông qua việc thay đổi Người được ủy quyền đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên và triển khai thanh lý tài sản cố định	100%	CBTT ngày 27/10/2025
47.	48/2025/NQ-HDQT-TCĐ	27/10/2025	Thông qua việc triển khai thanh lý tài sản cố định	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
48.	49/2025/NQ-HDQT-TCĐ	27/10/2025	Thành lập Ban thanh lý tài sản cố định CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
49.	50/2025/NQ-HDQT-TCĐ	27/10/2025	Thay đổi đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2024	100%	CBTT ngày 27/10/2025
50.	51/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	31/10/2025	Thanh lý xe ô tô của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
51.	52/2025/NQ-HDQT-TCĐ	12/11/2025	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi và đề cử thay đổi nhân sự tham gia Hội đồng thành viên và Ban kiểm soát tại Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	100%	CBTT ngày 12/11/2025
52.	53/2025/NQ-HDQT-TCĐ	13/11/2025	Thông qua việc tiếp nhận Đơn từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và triển khai lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 12/2025	100%	CBTT ngày 13/11/2025
53.	54/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	13/11/2025	Thành lập Ban Tổ chức Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 12/2025	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
54.	55/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	13/11/2025	Phân công công tác tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 12/2025	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
55.	56/2025/NQ-HDQT-TCĐ	27/11/2025	Thông qua việc tiếp nhận Đơn từ nhiệm thành viên HĐQT, điều chỉnh nội dung Thông báo về việc đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên HĐQT và Thay đổi Người được ủy quyền đại diện quản lý phần vốn góp của CTCP	80%	CBTT ngày 27/11/2025

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Nghĩa vụ CBTT
			Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Công ty Taxi Việt Nam		
56.	57/2025/NQ-HDQT-TCĐ	01/12/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC riêng và BCTC hợp nhất năm 2025	80%	CBTT ngày 02/12/2025
57.	58/2025/NQ-HDQT-TCĐ	05/12/2025	Thông qua danh sách cổ đông, danh sách ứng cử viên và nội dung, tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 12/2025	80%	CBTT ngày 05/12/2025
58.	59/2025/NQ-HDQT-TCĐ	08/12/2025	Thông qua việc triển khai thanh lý tài sản cố định	80%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
59.	60/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	08/12/2025	Thành lập Ban thanh lý tài sản cố định CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	80%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
60.	61/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	12/12/2025	Thanh lý xe ô tô của CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	80%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
61.	62/2025/NQ-HDQT-TCĐ	31/12/2025	Bầu Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027 CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	CBTT ngày 31/12/2025
62.	63/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	31/12/2025	Phân công nhiệm vụ thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2027 CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC
63.	64/2025/QĐ-HDQT-TCĐ	31/12/2025	Ban hành Quy trình thông qua Nghị quyết, Quyết định của HĐQT CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi	100%	Không thuộc nội dung CBTT theo Thông tư 96/2020/TT-BTC

d. Đánh giá hoạt động của HĐQT

Trong những năm qua, HĐQT luôn cam kết tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật, Điều lệ và Nghị quyết DIHDCĐ. Mọi quyết định của HĐQT đều được đưa ra trên cơ sở phân tích rủi ro và đánh giá tác động kỹ lưỡng, đảm bảo tính đồng thuận cao, vừa kiểm soát tối ưu hệ thống, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành (BDH) chủ động triển khai công tác sản xuất kinh doanh. Nhằm ứng phó linh hoạt với biến động thị trường và thực hiện công tác tái cấu trúc, HĐQT đã thể hiện sự chủ động lớn thông qua việc ban hành các quyết định chiến lược và duy trì tần suất làm việc hiệu quả. HĐQT đã tập trung vào việc giải quyết nhiều vấn đề quan trọng trong năm qua, từ việc tái cấu trúc nhân sự, phê duyệt hồ sơ quản trị liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh. Các quyết định được đưa ra đều dựa trên sự đồng thuận cao của các thành viên, đảm bảo sự thống nhất trong quá trình thực hiện và chứng minh được vai trò quan trọng của mình trong việc điều hành công ty.

HĐQT đã thực hiện giám sát chặt chẽ đối với hoạt động điều hành của BDH, đảm bảo các kế hoạch được triển khai hiệu quả và đúng tiến độ. Đặc biệt, trong bối cảnh đầy biến động khách quan và chủ quan, HĐQT đã chủ động đưa ra các giải pháp để ứng phó với rủi ro, bảo đảm sự ổn định, tăng cường công tác giám sát để đảm bảo mọi hoạt động của công ty đều tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

e. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

- Hoạt động của HĐQT trong năm 2025 được đánh giá là đã tổ chức và triển khai tuân thủ nghiêm túc Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ cùng các quy định pháp luật hiện hành. Đặc biệt, những biến động nhân sự dẫn đến hoạt động HĐQT có lúc rơi vào bế tắc, tuy nhiên HĐQT đã từng bước vượt qua khó khăn, thực hiện đầy đủ, trách nhiệm các nội dung tại DIHDCD cũng như các phạm vi được DIHDCD ủy quyền. Trong bối cảnh Công ty tập trung xử lý những vấn đề tồn tại, đối mặt với nhiều biến động phức tạp và rủi ro bất khả kháng, các quyết định của HĐQT đều được ban hành sau khi cân nhắc kỹ lưỡng, dựa trên hệ thống thông tin đầy đủ và chính xác, đồng thời kiểm soát công tác giám sát thực thi và quản trị rủi ro.

- Thành viên độc lập HĐQT đảm bảo tính minh bạch trong các quyết định, ảnh hưởng quan trọng đến chất lượng, hiệu quả hoạt động trong quản trị Công ty.

- Thành viên độc lập HĐQT đã cung cấp cái nhìn khách quan từ môi trường kinh doanh bên ngoài và đưa ra những quyết định độc lập, không thiên vị, bổ sung các kinh nghiệm, kiến thức từ bên ngoài và cung cấp các mối quan hệ hữu ích cho hoạt động quản lý, điều hành công ty.

- Về vai trò của Hội đồng quản trị:

- Sự linh hoạt trong duy trì tính liên tục của bộ máy: Khi không thể tổ chức DIHDCD thường niên 2025 đúng hạn, HĐQT đã kịp thời sử dụng cơ chế lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Quyết sách này giúp nhanh chóng kiện toàn các vị trí chủ chốt (bầu bổ sung thành viên) để đảm bảo khả năng quản trị khi hàng loạt lãnh đạo cấp cao từ nhiệm, đảm bảo các hoạt động cốt lõi không bị đóng băng.
- Lỗ hổng trong quản trị rủi ro tuân thủ: Đây là khuyết điểm lớn nhất cần nhìn nhận thẳng thắn. Việc để BCTC năm 2024 và năm 2025 chậm trễ kéo dài dẫn đến cổ phiếu bị đưa vào diện đình chỉ giao dịch cho thấy hệ thống cảnh báo và công tác đôn đốc bộ phận tài chính - kế toán của HĐQT chưa thực sự hiệu quả. HĐQT đã phản ứng chậm trước các rủi ro pháp lý và minh bạch thông tin.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Viết Cường - Trưởng Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Viết Cường có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán và kiểm soát nội bộ cho các công ty đầu tư đa ngành tại Việt Nam. Ông từng làm việc tại Công ty Kiểm toán Phía nam với vị trí Kiểm toán viên. Ông Cường tốt nghiệp Cử nhân Kinh tế và Cử nhân Luật tại Đại học Kinh tế TP.HCM, được cấp chứng chỉ Kiểm toán viên (CPAVN) và Chứng chỉ đào tạo Luật sư Việt Nam.

• Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:

- Thành viên BKS - CTCP Tập đoàn Bamboo Capital
- Phó BKS - CTCP BCG Energy
- Phó BKS - CTCP BCG Land
- Trưởng BKS - CTCP Xuất khẩu Lao động TRACODI
- Trưởng BKS - CTCP Đầu tư Phát triển nhà MIHI 2
- Trưởng BKS - CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang
- Trưởng BKS - CTCP Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land

- Thành viên BKS - Công ty TNHH Liên doanh Khai thác và Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang
- Trưởng BKS - CTCP TCD Plus
- Trưởng BKS - CTCP Tập đoàn Lộc trời
- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần – tỷ lệ: 0% VDL
 - Người có liên quan sở hữu:
 - + CTCP Tập đoàn Bamboo Capital: 147.419.520 cổ phần – tỷ lệ 43,90% VDL

Ông Hoàng Quốc Trung - Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Quốc Trung là một chuyên gia trong lĩnh vực kế toán, hiện được bầu làm Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi kể từ ngày 01/07/2025. Ông tốt nghiệp Cử nhân và Thạc sĩ chuyên ngành Kế toán tại Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh, và có hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tài chính tại nhiều công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại, sản xuất và dịch vụ.

- **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**
 - Thành viên BKS - Tổng CTCP Bảo hiểm AAA
 - Thành viên BKS - CTCP Thành Phúc
 - Thành viên BKS - CTCP Phát triển Nguyễn Hoàng
 - Thành viên BKS - Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Ecobuild
 - Thành viên BKS - CTCP BCG Energy
 - Thành viên BKS - CTCP BCG Land
 - Trưởng BKS - CTCP Du lịch Casa Marina Resort
 - Trưởng BKS - Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas
 - Trưởng BKS - CTCP BCG Eco
 - Thành viên BKS - CTCP Dược phẩm Tipharco
 - Trưởng BKS - CTCP BCG Khu công nghiệp Cát Trinh
- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

Ông Võ Văn Hoá - Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Võ Văn Hoá là một chuyên gia có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực kế toán tài chính, chính thức được bầu làm Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi từ ngày 01/07/2025. Ông có bằng Cử nhân Kế toán Tài chính và đã trải qua gần 30 năm làm việc tại nhiều doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, thương mại và công nghệ.

- **Chức vụ tại ngày 31/12/2025 tại các tổ chức khác:**
 - Kế toán trưởng - CTCP Đầu tư và Thương mại Shuaa
- **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025:**
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần – tỷ lệ 0% VDL
 - Người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần

b. Hoạt động của Ban kiểm soát.

BKS đã tổ chức các phiên họp thường kỳ và đột xuất vào từng thời điểm nhằm thông qua các quyết định kịp thời, đáp ứng công tác kiểm tra tuân thủ các quy chế, quy định và kiểm tra hiệu quả hoạt động của Công ty mẹ, hiệu quả hoạt động các công ty thành viên theo quy định của Pháp luật và nhiệm vụ được giao tại các kỳ Đại hội cổ đông. Các cuộc họp của BKS đảm bảo số lượng thành viên dự họp, đáp ứng nhu cầu về tính pháp lý và hiệu quả. Các nghị quyết, quyết định của BKS đều dựa trên sự nhất trí, đồng thuận cao của các thành viên BKS.

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Nguyễn Việt Cường	3/3	100%	100%
2	Hoàng Quốc Trung	2/2	100%	100%
3	Võ Văn Hoá	2/2	100%	100%

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức cuộc họp triển khai kế hoạch năm 2025, phân công nhiệm vụ thực hiện giám sát các phòng ban, giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên. Cụ thể như sau:

- Chuẩn bị Báo cáo hoạt động của BKS năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025; Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. Giám sát hoạt động có liên quan đến công tác Thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản tháng 06/2025 và tháng 12/2025 đã diễn ra.
- Giám sát, kiểm tra tính trung thực, khách quan số liệu báo cáo tài chính năm 2024, báo cáo tài chính quý/bán niên trong năm 2025 theo quy định nhưng đến thời điểm 31/12/2025 Ban điều hành vẫn chưa thể thực hiện việc phát hành báo cáo theo đúng quy định của luật. Do đó các công tác thực hiện trong năm 2025 chỉ nhằm mục đích phối hợp với Ban điều hành cũng nhau khắc phục các vấn đề đã phát sinh tại đơn vị.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, ban giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

- Về mức thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT và Ban kiểm soát (BKS) năm 2025: Do không tổ chức được ĐHĐCĐ thường niên 2025 và căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh, Công ty Tracodi không thực hiện chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS trong năm 2025.
- Các chi phí hoạt động của HĐQT và BKS năm 2025 đã chi là: 2.963.333.331 đồng.
- Các chi phí hoạt động của HĐQT được thực hiện đúng quy định của Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Các chi phí hoạt động của HĐQT được thực hiện đúng quy định của Nhà nước và của Công ty.
- Chi tiết chi phí hoạt động của các thành viên HĐQT và Ban Điều hành (bao gồm những người nắm giữ vị trí điều hành) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

STT	Họ và tên	Quan hệ với Công ty	Lương (đồng)
1	Nguyễn Thanh Hùng	Chủ tịch HĐQT	448.935.232

2	Đỗ Ngọc An	Thành viên HĐQT	258.571.429
3	Lê Huỳnh Thương Minh	Tổng Giám đốc	303.273.810
4	Nguyễn Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính	585.000.000
5	Trần Nguyên Huân	Phó Tổng Giám đốc	226.285.714
8	Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Tổng Giám đốc	171.428.572
9	Hà Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	150.857.143
10	Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	250.595.239
11	Nguyễn Việt Đoàn	Kế toán trưởng	209.000.000
12	Nguyễn Thị Kim Yến	Kế toán trưởng	213.750.000
13	Nguyễn Việt Cường	Trưởng Ban kiểm soát	65.000.000
14	Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký Công ty	80.636.172

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2024)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (31/12/2024)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Việt Cường	Người nội bộ	50.000	0,015	0	0	Giao dịch bán
2	Nguyễn Văn Bắc	Người nội bộ	953.580	0,28	80	0,00002	Giao dịch bán
3	Lê Huỳnh Thương Minh	Người nội bộ	20.022	0,006	22	0,000001	Giao dịch bán

c. Giao dịch liên quan thực hiện trong năm 2025 (phụ lục đính kèm)

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Hội đồng quản trị xác định quản trị công ty là nền tảng quan trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường tính minh bạch và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông cũng như các bên liên quan. Trong năm 2025, mặc dù Công ty chịu nhiều tác động từ những khó khăn về tài chính, thị trường và các vấn đề liên quan đến việc chậm công bố báo cáo tài chính kiểm toán, Hội đồng quản trị vẫn duy trì việc tổ chức, điều hành và giám sát hoạt động của Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ.

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản trị, tham gia các cuộc họp, xem xét và ban hành các nghị quyết thuộc thẩm quyền, đồng thời giám sát chặt chẽ hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh được duy trì ổn định trong điều kiện nhiều thách thức. Các quyết định của Hội đồng quản trị đều được xem xét trên cơ sở lợi ích chung của Công ty và toàn thể cổ đông, đồng thời cân nhắc đến quyền lợi của người lao động, đối tác, khách hàng và các bên có liên quan.

Trong năm, Công ty tiếp tục thực hiện các nguyên tắc quản trị công ty theo quy định của pháp luật, tập trung vào các nội dung trọng yếu gồm:

- Duy trì cơ cấu quản trị phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;

- Nâng cao hiệu quả hoạt động, trách nhiệm và vai trò giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành;
- Bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đối xử bình đẳng giữa các nhóm cổ đông;
- Tăng cường tính minh bạch trong quản trị, thực hiện công bố thông tin theo quy định và chủ động cung cấp thông tin đến cổ đông trong phạm vi điều kiện thực tế của Công ty;
- Tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có quyền lợi liên quan, đồng thời chú trọng các yếu tố đạo đức kinh doanh, tuân thủ pháp luật và trách nhiệm đối với cộng đồng.

Bên cạnh những kết quả đạt được, Hội đồng quản trị cũng thẳng thắn nhìn nhận việc chậm công bố báo cáo tài chính kiểm toán và một số báo cáo định kỳ đã ảnh hưởng đến việc tuân thủ đầy đủ các quy định về công bố thông tin và quản trị công ty trong năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ những khó khăn khách quan trong quá trình hoàn tất công tác kiểm toán và các biến động của thị trường tài chính. Hội đồng quản trị đã và đang chỉ đạo Ban điều hành triển khai các biện pháp khắc phục, tăng cường công tác quản trị, hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, nâng cao chất lượng công bố thông tin và bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian tới.

VI. Báo cáo tài chính: BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025 được đính kèm.

Toàn văn BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025 cũng đã được đăng tải tại đường link: <https://www.tracodi.com.vn/Data/Sites/1/media/bao-cau-tai-chinh/bctc-nam-2025/20260630---tcd---bctc-hop-nhat-kiem-toan-nam-2025.pdf>

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: P. QHNDT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



LE HUYNH THƯƠNG MINH

PHỤ LỤC I
GIAO DỊCH LIÊN QUAN

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Thông tin pháp lý (Số đăng ký doanh nghiệp, CCCD)	Số Nghị quyết HĐQT hoặc ĐHĐCĐ / Quyết định của ĐHĐCĐ / HĐQT thông qua và ngày ban hành	Tổng giá trị giao dịch - chưa thuế GTGT (đơn vị tính: đồng)	Nội dung giao dịch
1	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bamboo Capital	Công ty mẹ và là tổ chức liên quan của người nội bộ Công ty, cổ đông lớn	ĐKKD/NSH No: 0311315789 Ngày cấp: 11/7/2011 Nơi cấp: Sở KHĐT TP HCM	73/2023/NQ-HĐQT-TCD ngày 05/10/2023	1.400.000.000	Nhận tiền vay
					8.684.000.000	Hoàn trả tiền vay
					256.209.546	Thanh toán lãi vay
				25/2020/NQ-HĐQT-TCD ngày 22/06/2020	4.499.828.833	Lãi vay phát sinh
2	Công ty TNHH Liên doanh Khai thác và Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang/	Công ty con	ĐKKD/ NSH No: 1600175162 Ngày cấp: 20/9/1994 Nơi cấp: Sở KH & Đầu tư Tỉnh An Giang	56/2023/NQ-HĐQT-TCD ngày 11/08/2023	1.036.800.000	Phí tư vấn phát sinh
					21.428.219.323	Đối trừ công nợ 4 bên theo Biên bản xác nhận cần trừ công nợ 4 bên ngày 01/06/2025
					(2.839.348.410)	Phân phối lợi nhuận Antraco 2024 theo tờ trình 04/TTr.Cty ngày 14/03/2025
					15.553.565.000	Phân phối lợi nhuận Antraco 6 tháng đầu năm 2025 theo tờ trình 08/TTr.Cty ngày 22/08/2025
					22.046.141.000	Phân phối lợi nhuận Antraco Q3 năm 2025 theo tờ trình 10/TTr.Cty ngày 24/10/2025
3	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại	Công ty con	ĐKKD/NSH No: 0317828674 Ngày cấp: 11/05/2023	56/2023/NQ-HĐQT-TCD ngày 11/08/2023	18.365.072.952	Chuyển tiền PPLN
					6.365.072.952	Phân phối lợi nhuận Antraco 2024 Đợt 2 theo tờ trình 12/TTr.Cty ngày 22/12/25
					4.800.000.000	Thanh toán khối lượng thi công dự án Eximbank HCM
					1.018.181.884	Thanh toán khối lượng thi công Eximbank Phùng Khắc Khoan

EcoBuild		Nơi cấp: Sở KHĐT TP HCM	979.152.032	Khối lượng thi công Eximbank Sư Vạn Hạnh
			1.418.805.814	Khối lượng thi công Eximbank Chợ Lớn
			350.000.000	Quyết toán theo HD số 1512/2023/HĐTC/TCD-EC ngày 15/12/2023 DA EIB Vạn Hạnh
			5.800.000.000	Hoàn tạm ứng hợp đồng dự án Malibu
			1.277.404.751	Thanh toán chi phí dự án Malibu
			5.062.114.777	Khối lượng thi công, cung cấp hàng hóa, dịch vụ dự án Malibu
			1.030.000.000	Tạm ứng HD 1108/2023/HĐTC/TCD-TRACODIEC trị giá 1.030.000.000
			2.161.574.335	Đối trừ công nợ 4 bên theo Biên bản xác nhận cần trừ công nợ 4 bên ngày 01/06/2025
			7.900.025.195	Thanh toán chi phí thực hiện dự án khu dân cư Đức Thịnh
			3.940.264.826	Khối lượng vật tư thi công dự án khu dân cư Đức Thịnh
			3.515.637.173	Quyết toán theo HD số 0110/2024/HĐTKTC/TCD-EC DA PGBank Đồng Nai
			2.153.261.585	Quyết toán theo HD số 0210/2024/HĐTKTC/TCD-EC DA PG Bank PGD Đức Hòa
			510.000.000	Chuyển tiền theo biên bản cần trừ công nợ 4 bên TCD-Antraco-TCDEC-Shuaa ngày 01/06/2025
			200.000.000	Thanh toán HD 1503/2024 sửa chữa Da Eximbank Lê Văn Sỹ
			18.725.735.186	Khối lượng thi công theo HD1008/HĐXD/2024/TRACODI-TRACODI E&C ngày 10/08/2024- DA Suối Kiết

					1.016.618.078	Khối lượng thi công hoàn thành theo hợp đồng số 2511/2024/HĐTC/TCD-EC ngày 29/11/2024- DA Exim Bình Tân
					3.763.922.736	Khối lượng thi công hoàn thành đợt 2 theo HĐ 0212/2024/HĐTC/TCD-EC ngày 02/12/2024- DA EIB HCM
4	Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	Tổ chức liên quan người nội bộ Công ty	ĐKKD/NSH No: 0315989450 Ngày cấp: 30/10/2019 Nơi cấp: Sở KHĐT TPHCM	56/2023/NQ-HĐQT-TCD ngày 11/08/2023	10.923.743.236	Thanh toán tiền các hợp đồng dự án Malibu
					2.764.359.126	Khối lượng thi công, cung cấp hàng hóa, dịch vụ dự án Malibu
					180.000.000	Hoàn trả tiền các hợp đồng dự án Malibu
					14.459.586	Chi phí khấu trừ đợt 1 hợp đồng: 2004/2022/HĐCCLĐ/SCA/TCD-TCDDT ngày 20/04/2022 và các PLHĐ- DA Malibu
					-1.472.278.370	Điều chỉnh giảm giá trị Đ7 theo HĐ 1501/2021/HĐTC/TCD-TCDDT (HĐ điều chỉnh đúng HĐ2501/2021)-DA Malibu
					1.000.000.000	Thanh toán tiền các hợp đồng dự án Cồn Bắp
					300.000.000	Hoàn trả tiền quyết toán các hợp đồng 0606/2022/HĐTC/HAD/CXP/TCD-IDB ngày 06/06/2022 DA HAD
					500.000.000	Hoàn trả tiền quyết toán theo HĐ 3012/2021/HĐCCLĐ/SH/TCD-TCDDT ngày 30/12/2021 DA Cồn Bắp
					200.000.000	Hoàn trả tiền thanh toán HĐ 0606/2022/HĐTC/HAD/AOH/TCD-IDB ngày 10/06/22 DA Cồn Bắp
					417.267.994	Giá trị thanh toán đợt 1 - Thi công xây dựng theo HĐ số 0612/2024/HĐNC/CD-CT-

						ST.TP4/SHUAA-TRACODI
					54.632.655	Cung cấp thiết bị IT Workstation (AVTECH) theo HĐ 2106/2022/HĐMHH/AVTECH/TCD-INDOBA
					33.165.000	Thanh toán theo HĐ số 20222911/HĐMHH/SNT/TCD-IND ký ngày 06/12/2022 DA KCI
					500.000.000	Thanh toán HĐ 1005/2021/HĐTC/TCD-TCDDT ngày 10/05/21 DA Vạn Đạt
					52.323.000	Thanh toán mua bánh trung thu, chi phí văn phòng
					2.527.200	Áo mưa
					3.028.577.243	Đối trừ công nợ 4 bên theo Biên bản xác nhận cản trừ công nợ 4 bên ngày 01/06/2025
					53.500.000.000	Cản trừ công nợ theo BBXNCN số 03/BBXNCN/TCD-SK
5	Công ty TNHH BOTĐT 830	Tổ chức liên quan người nội bộ Công ty	ĐKKD: 1101834236 Ngày cấp: 27/10/2016 Nơi cấp: Sở kế hoạch đầu tư Long An	56/2023/NQ-HĐQT-TCD ngày 11/08/2023	2.709.491.144	Doanh thu quản lý, duy tu BOT 830 (chưa bao gồm VAT)
					2.926.250.435	Thu tiền phí quản lý, duy tu BOT 830
6	Công ty Taxi Việt Nam	Công ty con	ĐKKD: 0301465425 Ngày cấp: 24/10/2008 Nơi cấp: Sở KH & Đầu tư TPHCM	19/2023/NQ-HĐQT-TCD ngày 30/03/2023	40.551.481	Phí dịch vụ (chưa bao gồm VAT)
					72.637.840	Thanh toán phí dịch vụ
					500.000.000	Hoàn trả tiền theo hợp đồng
7	Tổng Công ty cổ phần	Tổ chức liên quan người nội	ĐKKD: 30GP/KDBH	56/2023/NQ-HĐQT-TCD ngày 11/08/2023	2.225.000	Phí bảo hiểm trách nhiệm dân sự, vật chất (chưa bao gồm VAT)

	Bảo hiểm AAA	bộ Công ty	Ngày cấp: 28/02/2005 Nơi cấp: Bộ Tài chính		28095000	Thanh toán phí bảo hiểm trách nhiệm dân sự
					35.030.525	Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe
					35.030.525	Thanh toán hợp đồng BHSK
8	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Năng Lượng Thành Nguyên	Công ty liên doanh liên kết	ĐKKD: 5901023749 Ngày cấp: 04/12/2015 Nơi cấp: Sở KHĐT Tỉnh Gia Lai	34/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 25/06/2024	2.000.000.000	Thanh toán tiền thi công dự án Krong Pa 2
9	CTCP Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ Gia Khang	Tổ chức liên quan người nội bộ Công ty	ĐKKD/ 0313758024 Ngày cấp: 04/14/2016 Nơi cấp: Sở KHĐT TP.HCM	03/2025/NQ-HĐQT-TCD ngày 23/01/2025	60.540.000.000	Chuyển tiền theo tổng thầu
10	Công Ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Cồn Bắp	Tổ chức liên quan người nội bộ Công ty	ĐKKD/NSH 4000491891 Ngày cấp: 09/22/2008 Nơi cấp: Sở KHĐT tỉnh Quảng Nam	03/2025/NQ-HĐQT-TCD ngày 23/01/2025	21.276.759.620	Khối lượng hoàn thành đợt 10 theo HĐ số: 01/2020/HĐNT/CB-TRACODI ngày 21/09/2020 (chưa bao gồm VAT)
					12.500.000.000	Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình
11	Công ty TNHH Dịch Vụ Bảo Vệ Trường Thành Đại Nam Security	Tổ chức liên quan người nội bộ Công ty	ĐKKD: 0312727337 Ngày cấp: 07/04/2014 Nơi cấp: Sở Tài Chính TPHCM	+ HĐ 24/2023 ngày 08/10/2023 + HĐ 21/2023 ngày 15/07/2023 và PL01 ngày 03/10/23 + HĐ 30/2020-HĐVBV ngày 20/11/2020 + HĐ 10.12/2015/HĐDVVBV ngày 01/05/2015 & PL 09.12/2015 ngày 31/05/2024	540.000.000	Phí dịch vụ bảo vệ (chưa bao gồm VAT)
					830.000.000	Thanh toán Phí dịch vụ bảo vệ



12	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch Vụ Helios	Công ty liên doanh liên kết và là bên liên quan của Người nội bộ của Công ty	ĐKKD: 0311656651 Ngày cấp: 22/03/2012 Nơi cấp: Sở KHĐT TP.HCM/ HCMC	53/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 19/09/2024	3.000.000.000	Thanh toán lãi Hợp tác kinh doanh
					48.440.021	Chi phí điện nước phục vụ thi công Dự án KingCrown Infinity
13	Công Ty Cổ Phần Herb Solar	Bên liên quan với Người nội bộ của Công ty m.	ĐKKD: 0316958952 Ngày cấp: 16/09/2021 Nơi cấp: Sở KHĐT TP.HCM/ HCMC	53/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 19/09/2024	145.000.000	Nhận thanh toán Hợp đồng 206/2021/HĐTTXD/AD1-TCD ngày 25/01/2021 - Dự án Vinawood 2
					577.231.371	Cần trừ công nợ Công Ty TNHH Kỹ Thuật Công Trình Danh Việt
14	Công Ty Cổ Phần Orchid Solar	Bên liên quan với Người nội bộ của Công ty mẹ	ĐKKD: 0316958430 Ngày cấp: 15/09/2021 Nơi cấp: Sở KHĐT TP.HCM/ HCMC	Hợp đồng 205/2021/HĐTTXD/AD-TCD ngày 25/01/2021	205.000.000	Nhận thanh toán Hợp đồng 205/2021/HĐTTXD/AD-TCD ngày 25/01/2021 - Dự án Vinawood 1
15	Công Ty Cổ Phần Skylar	Bên liên quan với Người nội bộ của Công ty mẹ.	ĐKKD: 0316031692 Ngày cấp: 21/11/2019 Nơi cấp: Sở KHĐT TP.HCM/ HCMC	53/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 19/09/2024	1.870.915.528	Nhận thanh toán tiền thi công công trình



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 8
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	9 - 12
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 15
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	16 - 74
8. Phụ lục	75 - 80



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300482393 đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 5 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 26 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 26 tháng 5 năm 2017, cổ phiếu Tập đoàn chính thức được giao dịch trên thị trường HOSE với mã cổ phiếu là TCD.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3833 0314/3833 0315
- Fax : +84 (028) 3833 0317

Tập đoàn có các chi nhánh sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	Số 30 Ngõ 63 phố Lâm Hạ, phường Bồ Đề, TP. Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải tại Đà Nẵng	24 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh, TP. Đà Nẵng

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy (loại trừ, không thực hiện hoạt động phân phối hàng hóa mà tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép (loại trừ, không thực hiện hoạt động phân phối hàng hóa mà tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm);
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống);
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;



- Phá dỡ;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Đỗ Ngọc An	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025
	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024
Ông Nguyễn Ngọc Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025
Ông Nguyễn Duy Lâm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025
Ông Dương Anh Văn	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026
		Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
Ông Lê Huỳnh Thương Minh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Bắc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Nguyên Huân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024
Ông Tomas Sven Jaehnig	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Bùi Quang Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2024
Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025
		Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Việt Cường	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026 Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Võ Văn Hóa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
Ông Hoàng Quốc Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
Ông Nguyễn Đăng Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Bà Huỳnh Thị Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Huỳnh Thương Minh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025
Ông Trần Nguyên Huân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 Bổ nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 10 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Tổng Giám đốc điều hành	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025 Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2022
Ông Hà Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 Bổ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc phụ trách phía Bắc	Miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025 Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2025

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Huỳnh Thương Minh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025
Ông Trần Nguyên Huân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 Bổ nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2024

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 6 năm 2026



Số: 1.1170/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 6 năm 2026, từ trang 09 đến trang 80, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư và công nợ sau:
 - Khoản đầu tư vào trái phiếu HISCH2124001 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios phát hành với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 100.000.000.000 VND (xem Thuyết minh số V.2b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).
 - Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên (công ty liên kết) với giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 94.038.421.102 VND và 117.600.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 109.786.998.618 VND và 117.600.000.000 VND) (xem Thuyết minh số V.2c trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất).
 - Một số khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác liên quan đến các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”), lãi phải thu BCC đang được trình bày tại chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” (mã số 136) và “Phải thu dài hạn khác” (mã số 216) với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 557.832.701.414 VND và 480.500.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 571.785.820.827 VND và 530.500.000.000 VND).



Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi không thể đánh giá và xác định được: (i) liệu các khoản đầu tư có bị tổn thất hay không; (ii) khả năng thu hồi của các khoản vốn góp và lãi phải thu liên quan đến BCC; và (iii) số dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập (nếu có). Theo đó, chúng tôi không thể định lượng ảnh hưởng đối với các chỉ tiêu “Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn” và “Dự phòng phải thu ngắn/dài hạn khó đòi” tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024; “Chi phí tài chính”, “Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết” và “Chi phí quản lý doanh nghiệp” năm 2025 và năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đang theo dõi các khoản tạm ứng tiền cho nhà thầu theo các hợp đồng thi công phát sinh lâu ngày và chưa được nghiệm thu khối lượng với tổng giá trị ghi sổ là 2.410.822.322.403 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.456.725.909.193 VND) được trình bày tại chỉ tiêu “Trả trước cho người bán ngắn hạn” (mã số 132). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất kinh tế của các giao dịch này và đánh giá khả năng thu hồi cũng như mức độ tổn thất cần ghi nhận (nếu có). Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trình bày, phân loại của chỉ tiêu “Trả trước cho người bán ngắn hạn”, cũng như không thể định lượng được ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi”, “Chi phí quản lý doanh nghiệp” và các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng và thực hiện các hợp đồng thi công xây dựng cho các chủ đầu tư công trình. Phần lớn khối lượng thi công được lại cho các nhà thầu phụ thực hiện. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tình trạng thi công các công trình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của chi phí thi công dở dang với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 665.511.783.629 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 558.989.097.910 VND) (xem Thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất). Ngoài ra, các thông tin chúng tôi thu thập được cho thấy chủ đầu tư của các công trình mà Tập đoàn đang thi công đang gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, do đó, chúng tôi không thể xác định được khả năng thanh toán của các chủ đầu tư này đối với khối lượng thi công Tập đoàn đã thực hiện và số dự phòng cần trích lập tương ứng (nếu có). Theo đó, chúng tôi không thể định lượng ảnh hưởng đối với các chỉ tiêu “Dự phòng giảm giá hàng tồn kho” tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, “Giá vốn hàng bán” năm 2025 và năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Chúng tôi chưa thu thập được các thư xác nhận liên quan đến các khoản công nợ sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024	Thuyết minh
	VND	VND	
Trả trước cho người bán	93.886.867.030	102.274.543.545	V.4
Phải trả người bán	65.634.322.578	48.735.162.237	V.14a
Phải trả ngắn hạn khác	490.000.000.000	-	V.19a

Các thủ tục thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng thích hợp liên quan đến tính hiện hữu và tính chính xác của các khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về số dư các khoản trả trước cho người bán và phải trả người bán này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.



- Danh sách các bên liên quan, giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được trình bày tại Thuyết minh số VII.1 và các thuyết minh có liên quan khác trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phát sinh các giao dịch hợp tác kinh doanh và ứng tiền cho các công ty khác mà chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất mối quan hệ và đánh giá liệu các công ty này có phải là các bên liên quan chưa được nhận diện và công bố theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 và Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 550 hay không. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ của danh sách các bên liên quan, các giao dịch và số dư với các bên liên quan tại Thuyết minh số VII.1 và các thuyết minh có liên quan khác trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Trong năm 2025 và cho đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đang gặp nhiều khó khăn: Tập đoàn ghi nhận lỗ sau thuế trong năm là 355.949.395.249 VND, nâng tổng số lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lên 1.881.967.653.339 VND; một số khoản nợ phải thu đã đến hạn nhưng khó có khả năng thu hồi; và một số khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán, bị tổ chức tín dụng chuyển nhóm nợ. Bên cạnh đó, cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán TCD đã bị đình chỉ giao dịch kể từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 theo Quyết định số 895/QĐ-SGDHCM ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.23c trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất); đồng thời, trái phiếu mã TCDH2227002 của Công ty đã bị tạm dừng giao dịch từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (xem Thuyết minh số V.20b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất). Những sự kiện và điều kiện này, cùng với các vấn đề khác nêu trên, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Yếu tố không chắc chắn trọng yếu này đã được trình bày tại Thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Như đã trình bày tại các đoạn trên, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của các khoản đầu tư, các khoản phải thu, các khoản trả trước cho người bán và chi phí thi công dở dang. Do mức độ trọng yếu và tính lan tỏa của các vấn đề này đối với khả năng tạo dòng tiền và khả năng thanh toán của Tập đoàn, chúng tôi không thể đánh giá được tính hợp lý của việc Ban Tổng Giám đốc sử dụng giả định hoạt động liên tục làm cơ sở lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh giá trị và phân loại lại tài sản, nợ phải trả theo giá trị có thể thu hồi hoặc thanh lý hay không. Theo đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.



Nguyễn Chí Dũng
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1
Người được ủy quyền



Hồ Thị Kim Phi
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3136-2025-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.899.917.385.964	5.125.713.320.465
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	77.956.050.373	79.267.867.709
1. Tiền	111		77.956.050.373	75.646.033.188
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.621.834.521
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		232.051.655.840	2.481.655.840
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	451.655.840	451.655.840
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	231.600.000.000	2.030.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.827.191.915.685	4.398.307.029.454
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	657.477.703.756	370.362.213.140
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.520.582.338.351	3.528.087.933.315
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	1.814.283.556.338	1.355.972.893.677
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.165.151.682.760)	(856.116.840.798)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	830.120
IV. Hàng tồn kho	140		734.916.954.395	611.621.752.080
1. Hàng tồn kho	141	V.7	738.218.362.006	617.074.168.619
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(3.301.407.611)	(5.452.416.539)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.800.809.671	34.035.015.382
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	5.239.234.191	21.609.210.895
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		21.375.763.826	11.239.992.833
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.185.811.654	1.185.811.654
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.603.832.143.899	2.711.553.844.708
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		491.756.467.308	1.417.639.280.590
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	3.680.255.494	315.236.163.767
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.9	-	16.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	677.906.211.814	1.276.233.116.823
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(189.830.000.000)	(189.830.000.000)
II. Tài sản cố định	220		33.945.401.591	58.884.747.221
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	21.356.942.998	36.717.602.344
- Nguyên giá	222		216.501.484.263	233.407.776.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(195.144.541.265)	(196.690.174.256)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	12.175.347.280	21.741.866.292
- Nguyên giá	225		15.830.740.905	27.423.231.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(3.655.393.625)	(5.681.365.526)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	413.111.313	425.278.585
- Nguyên giá	228		1.302.995.750	1.302.995.750
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(889.884.437)	(877.717.165)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.043.098.626.119	1.197.568.471.190
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.026.025.914.346	1.080.370.330.188
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	19.751.250.000	19.751.250.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(2.678.538.227)	(2.553.108.998)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	100.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		35.031.648.881	37.461.345.707
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	35.000.953.739	37.253.724.473
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	30.695.142	207.621.234
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.503.749.529.863	7.837.267.165.173



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		5.655.410.419.888	5.565.460.076.232
I. Nợ ngắn hạn	310		4.421.548.682.720	4.312.707.231.387
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a	716.734.301.071	676.300.680.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.495.481.493.268	2.529.649.177.444
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	52.102.399.836	29.582.664.112
4. Phải trả người lao động	314	V.17	7.922.987.785	10.603.967.681
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	101.630.123.631	13.609.077.715
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	216.166.668
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a, c	606.005.902.496	152.845.416.856
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a, c	418.984.908.099	890.272.313.119
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	22.686.566.534	9.627.766.917
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.233.861.737.168	1.252.752.844.845
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	6.366.363.636
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b, c	180.000.000	700.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b, c	1.098.936.492.418	1.130.629.670.979
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22	118.243.572.732	114.529.650.646
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		16.501.672.018	527.159.584
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.848.339.109.975	2.271.807.088.941
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.848.339.109.975	2.271.807.088.941
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	3.358.206.410.000	3.358.206.410.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.358.206.410.000	3.358.206.410.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.23	244.421.087.982	244.421.087.982
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	584.650.517	584.650.517
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.23	917.191.749	917.191.749
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	(1.881.967.653.339)	(1.430.659.933.486)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.443.856.510.074)	(1.430.659.933.486)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(438.111.143.265)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	126.177.423.066	98.337.682.179
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.503.749.529.863	7.837.267.165.173

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập



Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.086.176.188.040	1.161.205.174.166
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		456.250.518	550.221.297
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.085.719.937.522	1.160.654.952.869
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	736.803.265.117	924.214.604.825
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		348.916.672.405	236.440.348.044
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.620.075.948	285.020.384.857
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	73.231.612.833	238.192.266.799
Trong đó: chi phí lãi vay	23		63.544.592.091	205.878.011.681
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	(54.344.415.842)	(436.540.816.199)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	79.354.511.881	63.667.083.126
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	390.962.759.534	1.129.831.352.086
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(247.356.551.737)	(1.346.770.785.309)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	11.176.515.159	46.573.189.067
13. Chi phí khác	32	VI.8	67.345.661.319	13.907.405.770
14. Lợi nhuận khác	40		(56.169.146.160)	32.665.783.297
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(303.525.697.897)	(1.314.105.002.012)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	48.532.849.174	23.507.654.776
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13a, 22	3.890.848.178	112.593.129.797
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(355.949.395.249)	(1.450.205.786.585)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(438.111.143.265)	(1.467.212.349.293)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		82.161.748.016	17.006.562.708
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a, b	(1.305)	(4.369)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a, b	(1.305)	(4.369)

Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(303.525.697.897)	(1.314.105.002.012)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12	14.522.519.065	21.536.510.198
- Các khoản dự phòng	03		322.983.774.697	1.011.273.719.063
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	769.351.924	6.800.147.727
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2c; VI.3, 7	50.957.907.988	232.654.839.406
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	63.544.592.091	205.878.011.681
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		149.252.447.868	164.038.226.063
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		51.458.910.577	(240.424.066.971)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(121.144.193.387)	(108.799.747.516)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		24.159.975.204	74.359.186.407
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		18.622.747.438	(5.092.224.689)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.126.109
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18a, 19a; VI.4	(1.717.833.929)	(203.859.830.114)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(33.311.583.775)	(61.580.908.366)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(13.334.353.558)	(27.456.075.709)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		73.986.116.438	(408.814.314.786)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10	(198.482.500)	(913.338.734)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.10, VI.7	5.551.162.456	8.697.653.426
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(130.000.000.000)	(16.430.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		430.000.000	737.339.589
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(20.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		114.606.630.250	175.791.167.500
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.663.065.066	132.653.642.688
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(947.624.728)	280.536.464.469

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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.20a, b	6.004.240.000	1.421.456.090.599
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20a, b	(13.558.240.000)	(1.497.880.892.529)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.20a, b	(3.587.999.430)	(5.731.528.916)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, 23a	(63.208.880.952)	(10.606.668.155)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(74.350.880.382)	(92.762.999.001)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.312.388.672)	(221.040.849.318)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	79.267.867.709	300.301.753.507
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		571.336	6.963.520
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	77.956.050.373	79.267.867.709



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: xây dựng công trình giao thông; thi công xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng; bán buôn sắt, thép (trừ mua bán vàng miếng).

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 Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm tài chính 2024, Tập đoàn phát sinh một số sự kiện liên quan đến nhân sự cấp cao theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Các sự kiện này đã tác động nhất định đến công tác quản lý và điều hành của Tập đoàn, đồng thời ảnh hưởng đến mối quan hệ hợp tác với một số khách hàng, đối tác và các bên liên quan, qua đó có ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2025.

Bên cạnh đó, một số công ty có liên quan đến Tập đoàn cũng chịu ảnh hưởng từ các sự kiện nêu trên, dẫn đến những khó khăn nhất định trong hoạt động kinh doanh. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện việc xem xét, đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản phải thu và các khoản đầu tư tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần TCD Plus	Tòa nhà Vian Tower, số 26 Đường 40, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, sử dụng hoặc đi thuê	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	25 Xuân Thủy, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng công trình giao thông	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%
Công ty Taxi Việt Nam	Lô IV - 15B, Đường số 4, Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Vận chuyển hành khách bằng ô-tô trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang ⁽ⁱ⁾	Áp Rò Leng, xã Tri Tôn, tỉnh An Giang	Khai thác và chế biến đá xây dựng	51,0%	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty Cổ phần Nước sạch Life Purity ⁽ⁱⁱ⁾	27C Quốc Hương, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	51,0%	51,0%	51,0%	51,0%

(i) Theo Phụ lục Hợp đồng liên doanh lần 3 số 01/PLHĐLD ngày 06 tháng 9 năm 2024, thời gian liên doanh được gia hạn đến ngày 07 tháng 9 năm 2026.

(ii) Công ty này đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế.

6b. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Tổ 21, khu 4B, đường Hậu Cần, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	40,6%	40,6%	40,6%	40,6%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Buôn Chư Jut, xã Ia Rsai, tỉnh Gia Lai,	Sản xuất điện mặt trời, điện gió, điện khí (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)	49,0%	49,0%	49,0%	49,0%
Công ty Cổ phần BCG Land ⁽ⁱ⁾	22A Đường số 7, phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà để ở	9,43%	9,43%	20,43%	20,43%

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Mặc dù tỷ lệ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần BCG Land ít hơn 20% nhưng trong năm, Công ty đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ủy quyền biểu quyết phát sinh từ 50.600.000 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 11% tại Công ty Cổ phần BCG Land làm tăng tỷ lệ quyền biểu quyết từ 9,43% tăng lên 20,43%, thời hạn ủy quyền từ ngày 06 tháng 6 năm 2024 đến ngày 06 tháng 6 năm 2026. Do vậy khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BCG Land được trình bày ở chỉ tiêu “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	Số 30 Ngõ 63 phố Lâm Hạ, phường Bồ Đề, TP. Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải tại Đà Nẵng	24 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh, TP. Đà Nẵng

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.
8. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 84 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 309 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99"), hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính tiếp tục ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các quy định của Thông tư 99 và Thông tư 43 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi Tập đoàn thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở chỉ tiêu "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo giá trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
 - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
 - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, 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 của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng số vốn điều lệ thực góp.
- Đối với trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu doanh nghiệp: giá trái phiếu đối với trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết, đăng ký giao dịch là giá giao dịch gần nhất tại Sở Giao dịch chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính thì không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức 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 cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. 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 vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa: 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: bao gồm các chi phí có liên quan trực tiếp đến thi công công trình.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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 năm.

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>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 15
Máy móc và thiết bị	02 – 03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

10. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định thuê tài chính của Tập đoàn là phương tiện vận tải có thời gian khấu hao từ 05 - 06 năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 33 năm, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 – 05 năm.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên theo thỏa thuận của BCC.

BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế nhưng không thấp hơn mức thỏa thuận cam kết giữa các bên. BCC chia lợi nhuận sau thuế là BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là cho vay. Trường hợp BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong kỳ căn cứ vào tỷ lệ tham gia của mỗi bên. Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

Tập đoàn ghi nhận “Phải thu khác” trong trường hợp góp vốn hợp tác kinh doanh và “Phải trả khác” trong trường hợp nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh và ghi nhận thu nhập lãi, chi phí lãi hợp tác kinh doanh theo mức thỏa thuận giữa các bên.

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

15. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tập đoàn theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

16. **Vốn góp của 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 Công ty mẹ.

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 hoặc 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.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

17. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

18. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Lợi nhuận được chia

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

19. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20. 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 tính vào giá trị của tài sản đó. 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.

21. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập 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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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 theo 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 hợp nhất của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.186.676.765	2.021.235.985
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.769.373.608	73.624.797.203
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	3.621.834.521
Cộng	77.956.050.373	79.267.867.709



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Toàn bộ các tài khoản tiền gửi thanh toán và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại các ngân hàng Tập đoàn đang mở tài khoản (ngoại trừ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam) của Tập đoàn đã bị tạm ngưng giao dịch theo yêu cầu tại Văn bản số 784/CSKT-P2 ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an – Cục Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu và Văn bản số 168/TTNH1 ngày 20 tháng 3 năm 2025 của thanh tra Ngân hàng Nhà nước để phục vụ công tác điều tra liên quan vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản xảy ra tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (là công ty mẹ tối cao). Đến ngày 07 tháng 02 năm 2026, Bộ Công an – Cục Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu đã ban hành Công văn số 697/CSKT-P2 gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc huỷ bỏ tạm ngưng giao dịch.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Cơ khí An Giang	451.655.840	1.180.771.700	451.655.840	1.475.118.800
Cộng	451.655.840	1.180.771.700	451.655.840	1.475.118.800

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	231.600.000.000	231.600.000.000	2.030.000.000	2.030.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	131.600.000.000	131.600.000.000	2.030.000.000	2.030.000.000
Trái phiếu ⁽ⁱ⁾	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
Dài hạn	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu ⁽ⁱ⁾	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	231.600.000.000	231.600.000.000	102.030.000.000	102.030.000.000

(i) Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios với giá trị 100.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 47/2019/NQ-TTHĐQT-TCD ngày 27 tháng 6 năm 2019. Kỳ hạn trái phiếu thay đổi từ 05 năm lên 07 năm từ ngày 19 tháng 6 năm 2024. Lãi suất cho năm đầu tiên là 8,5%/năm, các kỳ tiếp theo tính bằng lãi suất tiền gửi cá nhân 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cộng với biên độ 3%/năm. Trái phiếu này được Công ty dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long ⁽ⁱ⁾	970.355.000.000	(38.367.506.756)	931.987.493.244	970.355.000.000	228.331.570	970.583.331.570

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên ⁽ⁱ⁾	117.600.000.000	(23.561.578.898)	94.038.421.102	117.600.000.000	(7.813.001.382)	109.786.998.618
Công ty Cổ phần BCG Land ⁽ⁱⁱⁱ⁾	434.000.000.000	(434.000.000.000)	-	434.000.000.000	(434.000.000.000)	-
Cộng	1.521.955.000.000	(495.929.085.654)	1.026.025.914.346	1.521.955.000.000	(441.584.669.812)	1.080.370.330.188

- (i) Công ty mua lại 40,625% (tương ứng 650.000.000.000 VND) vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long với giá mua là 970.355.000.000 VND.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2025/NQ-HĐQT-TCD ngày 19 tháng 5 năm 2025 đã thông qua việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long theo hình thức chuyển nhượng cổ phần, thời gian thực hiện chuyển nhượng cổ phần dự kiến từ tháng 5 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty vẫn chưa chuyển nhượng được khoản đầu tư này. Theo đó, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2026/NQ-HĐQT-TCD ngày 03 tháng 6 năm 2026 tiếp tục thông qua việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long theo hình thức chuyển nhượng cổ phần với thời gian thực hiện chuyển nhượng cổ phần dự kiến sẽ kéo dài từ tháng 6 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2027. Đến ngày 05 tháng 6 năm 2026 Công ty đã thực hiện ký biên bản làm việc về việc thống nhất nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long cho Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H với giá chuyển nhượng dự kiến là 990.000.000.000 VND.

- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901023749, thay đổi lần thứ 17 ngày 13 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên 117.600.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ của công ty này.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 49/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 29 tháng 8 năm 2024 đã thông qua chủ trương ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long về chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên, thời gian nhận đặt cọc trong quý III năm 2024. Ngày 30 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được 39.000.000.000 VND tiền đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp này (xem thuyết minh số V.19a).

Công ty dùng toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên để đảm bảo cho gói trái phiếu do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên phát hành (xem thuyết minh số VII.1b).

- (iii) Công ty mua lại 44.702.000 cổ phần, tương đương 9,43% vốn điều lệ đầu tư của Công ty Cổ phần BCG Land với giá phí là 434.000.000.000 VND.

Công ty đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ủy quyền biểu quyết phát sinh từ 50.600.000 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 11% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BCG Land với thời hạn ủy quyền từ ngày 06 tháng 6 năm 2024 đến ngày 06 tháng 6 năm 2026. Việc ủy quyền này làm tăng tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty từ 9,43% tăng lên 20,43%. Do vậy khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BCG Land được trình bày ở chỉ tiêu “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết”.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công ty đã sử dụng 7.800.000 cổ phiếu và 35.600.000 cổ phiếu sở hữu tại Công ty Cổ phần BCG Land để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Helios Đắk Nông và Công ty TNHH Nam Cường Sài Gòn tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số VII.1b).

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	970.583.331.570	(38.595.838.326)	931.987.493.244
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	109.786.998.618	(15.748.577.516)	94.038.421.102
Công ty Cổ phần BCG Land	-	-	-
Cộng	1.080.370.330.188	(54.344.415.842)	1.026.025.914.346

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty Cổ phần BCG Land phát sinh một số sự kiện liên quan đến nhân sự cấp cao theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Các sự kiện này đã tác động đến công tác quản lý và điều hành của Công ty Cổ phần BCG Land, đồng thời ảnh hưởng đến mối quan hệ hợp tác với một số khách hàng, đối tác và các bên liên quan, qua đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty này trong năm.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên		
Thu tiền	2.000.000.000	9.160.982.715
Công ty Cổ phần BCG Land		
Cho thuê xe	-	296.296.296
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	20.026.500	42.968.146
Thu tiền cung cấp dịch vụ	17.396.300	40.281.500

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng ⁽ⁱ⁾	16.651.250.000	-	16.651.250.000	-
Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi ⁽ⁱⁱ⁾	3.100.000.000	(2.678.538.227)	3.100.000.000	(2.553.108.998)
Cộng	19.751.250.000	(2.678.538.227)	19.751.250.000	(2.553.108.998)

- ⁽ⁱ⁾ Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng 16.651.250.000 VND, tương đương 4,18% vốn điều lệ của công ty này.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (ii) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi 3.100.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ của công ty này.

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.553.108.998	2.458.786.224
Trích lập dự phòng bổ sung	125.429.229	94.322.774
Số cuối năm	2.678.538.227	2.553.108.998

3. Phải thu khách hàng**3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	487.054.206.325	171.149.209.126
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	381.116.313.797	67.880.150.030
Công ty Cổ phần BCG Energy	58.012.995.640	58.003.280.500
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết	12.590.268.020	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Thương mại Shuaa	431.727.580	7.280.902.112
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	8.640.945.702	8.377.378.844
Công ty Cổ phần Herb Solar	5.283.431.309	6.005.662.680
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	6.201.689.356	6.017.235.831
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830	882.143.616	882.143.616
Công ty Cổ phần Orchid Solar	292.804.420	497.804.420
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	-	1.894.403.016
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	338.286.000	338.286.000
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi	512.000.000	512.000.000
Công ty Cổ phần Tapiotek	-	244.712.507
Công ty Cổ phần BCG Land	9.076.500	499.458.330
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	3.616.000	49.323.880
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	-	250.559.559
Công ty Cổ phần Skylar	302.632.984	440.000
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C	4.027.338.280	4.006.530.680
Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1	6.212.879.732	6.212.879.732
Công ty TNHH Xây lắp Skylar2	1.250.919.389	1.250.919.389
Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1	409.500.000	409.500.000
Công ty TNHH Thương mại Skylar3	467.100.000	467.100.000
Công ty Cổ phần Bleu Soleil	38.538.000	38.538.000
Công ty Cổ phần Nông Thôn Việt Energy	30.000.000	30.000.000
Phải thu các khách hàng khác	170.423.497.431	199.213.004.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam	57.537.224.218	57.537.224.218



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Daffodils	11.576.250.337	11.576.250.337
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM	11.141.721.865	11.141.721.865
Quân chủng Phòng không - Không quân	29.259.902.000	41.054.048.000
Các khách hàng khác	60.908.399.011	77.903.759.594
Cộng	657.477.703.756	370.362.213.140

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	3.178.093.589	315.236.163.767
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	-	315.236.163.767
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	1.284.364.736	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	1.155.683.016	-
Công ty Cổ phần BCG Land	493.333.330	-
Công ty Cổ phần Tapiotek	244.712.507	-
Phải thu các khách hàng khác	502.161.905	-
Cộng	3.680.255.494	315.236.163.767

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	1.001.669.933.464	991.455.688.810
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	598.986.333.104	589.158.808.479
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 ⁽ⁱ⁾	402.286.127.731	402.286.127.731
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	386.720.029	-
Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi	8.500.000	8.500.000
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C	2.252.600	2.252.600
Trả trước các nhà cung cấp khác	2.518.912.404.887	2.536.632.244.505
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát ⁽ⁱⁱ⁾	301.000.000.000	301.000.000.000
Công ty Cổ phần Plus Investment ⁽ⁱⁱⁱ⁾	343.173.000.000	343.173.000.000
Công ty Cổ phần Mega Solar ^(iv)	265.110.520.000	265.110.520.000
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 ^(v)	214.920.320.719	214.920.320.719
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Skylar Flagship	218.440.890.720	218.440.890.720
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM	195.702.235.891	195.702.235.891
Công ty Cổ phần Đầu tư NNT	127.877.232.663	127.877.232.663
Công ty Cổ phần Daffodils	217.923.868.007	217.923.868.007
Công ty Cổ phần Hibiscus	153.073.137.712	153.073.137.712
Công ty Cổ phần Thương mại Thiết Mộc Lan	95.500.000.000	95.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City	25.450.000.000	25.450.000.000
Công ty Cổ phần Renatus	28.333.000.000	28.333.000.000
Công ty Cổ phần 3K Plus Việt Nam	-	1.369.101.026
Các khách hàng khác	132.408.199.175	148.758.937.767
Cộng	3.520.582.338.351	3.528.087.933.315

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Trong đó, một phần công nợ là 311.327.796.728 VND đã được cân trừ với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang theo Biên bản cân trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 (xem thuyết minh số V.15).
- (ii) Trong đó, một phần công nợ là 181.095.532.340 VND đã được cân trừ với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang theo Biên bản cân trừ công nợ số 02/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 (xem thuyết minh số V.15).
- (iii) Theo Biên bản thỏa thuận ngày 23 tháng 10 năm 2025 với Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 (chủ đầu tư), để tạo thuận lợi cho Công ty và các nhà thầu chủ động trong nguồn vốn, Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 đã đồng ý tạm thời chưa thu hồi khoản trả trước cho Công ty (xem thuyết minh số V.15). Theo đó, ngày 31 tháng 10 năm 2025 Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Plus Investment (nhà thầu phụ) về việc đồng ý tạm thời không thu hồi các khoản đã ứng với tổng số tiền là 340.673.000.000 VND trong vòng 02 năm kể từ ngày ký biên bản.
- (iv) Theo Biên bản thỏa thuận ngày 23 tháng 10 năm 2025 với Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 (chủ đầu tư), để tạo thuận lợi cho Công ty và các nhà thầu chủ động trong nguồn vốn, Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 đã đồng ý tạm thời chưa thu hồi khoản trả trước cho Công ty (xem thuyết minh số V.15). Theo đó, ngày 30 tháng 10 năm 2025 Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Mega Solar (nhà thầu phụ) về việc đồng ý tạm thời không thu hồi các khoản đã ứng với tổng số tiền là 265.110.520.000 VND trong vòng 02 năm kể từ ngày ký biên bản.
- (v) Theo Biên bản thỏa thuận ngày 17 tháng 11 năm 2025 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital và Công ty Cổ phần HCM Lott 68 (nhà thầu phụ), để tạo thuận lợi cho Công ty và nhà thầu phụ chủ động trong nguồn vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital đã đồng ý tạm thời không yêu cầu hoàn trả số tiền đã cho Công ty vay là 30.000.000.000 VND, tương ứng Công ty cũng sẽ tạm thời không thu hồi khoản đã trả trước cho Công ty Cổ phần HCM Lott 68 với tổng số tiền là 30.000.000.000 VND trong vòng 02 năm từ ngày ký thỏa thuận (xem thuyết minh số V.20a).

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn ở trên bao gồm một số khoản chưa được đối chiếu, xác nhận như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng TPT	35.579.901.230	35.579.901.230
Công ty Cổ phần Kỹ thuật - Thương mại - Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	14.383.875.692	14.383.875.692
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng T&T Bảo Khang	13.041.086.240	13.041.086.240
Các nhà cung cấp khác	30.882.003.868	39.269.680.383
Cộng	93.886.867.030	102.274.543.545



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	536.864.650.418	(86.235.763.072)	378.352.089.623	(56.757.108.496)
Công ty Cổ phần Thăng Phương – góp vốn BCC ⁽ⁱ⁾	281.640.000.000	-	281.640.000.000	-
Công ty Cổ phần Thăng Phương – lãi BCC ⁽ⁱ⁾	27.062.502.793	-	27.062.502.793	-
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết – góp vốn BCC ⁽ⁱⁱ⁾	107.194.945.765	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios - góp vốn BCC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50.000.000.000	(28.873.723.069)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios - góp vốn BCC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	40.000.000.000	(40.000.000.000)	40.000.000.000	(40.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – lãi BCC, lãi trái phiếu	13.588.341.373	(13.588.341.373)	15.983.409.866	(12.983.409.866)
Công ty Cổ phần BCG Financial – lãi BCC	4.676.925.596	-	4.676.925.596	-
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – lãi BCC	3.573.698.630	(3.573.698.630)	3.573.698.630	(3.573.698.630)
Công ty Cổ phần Herb Solar – lãi chậm thanh toán	2.187.577.875	-	2.187.577.875	-
Công ty Cổ phần Orchid Solar – lãi chậm thanh toán	1.949.653.496	-	1.949.653.496	-
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi – phải thu khác	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C – phải thu khác	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Ông Lê Huỳnh Thương Minh – tạm ứng	744.106.280	-	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – phải thu khác	3.040.127.418	-	11.550.175	-
Công ty Cổ phần Tapiotek – phải thu khác	6.771.192	-	6.771.192	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.277.418.905.920	(222.784.565.264)	977.620.804.054	(188.311.797.927)
Công ty Cổ phần Artemis Investment – góp vốn BCC ^(iv)	477.533.000.000	-	477.533.000.000	-
Công ty Cổ phần Artemis Investment – lãi BCC	35.839.053.245	-	35.839.053.245	-
Công ty Cổ phần Plus Investment – góp vốn BCC ^(v)	443.576.327.982	-	-	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Plus Investment - phải thu lãi BCC ^(v)	26.955.348.909	-	32.355.348.909	-
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – góp vốn BCC ^(vi)	85.829.250.000	(85.829.250.000)	85.829.250.000	(85.829.250.000)
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – lãi BCC	17.972.797.447	(17.972.797.447)	17.972.797.447	(17.972.797.447)
Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần ^(vii)	26.002.202.250	(1.002.202.250)	140.608.832.500	(1.002.202.250)
Công ty Cổ phần Đầu tư NNT - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần ^(viii)	34.000.000.000	(20.122.767.337)	34.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid – phải thu khác	14.350.000.000	(14.350.000.000)	14.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid - lãi BCC	9.243.883.997	-	9.243.883.997	-
Lãi BCC phải thu các đơn vị khác	10.986.367.124	(1.572.805.479)	10.986.367.124	(1.572.805.479)
Phải thu lãi chậm thanh toán	77.911.909.473	(77.911.909.473)	77.911.909.473	(77.911.909.473)
Tạm ứng	123.964.330	-	1.501.412.522	(228.846.977)
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	6.420.586.007	-	9.187.014.240	-
Lãi cho vay phải thu	717.808.219	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	62.665.205	-	28.394.049	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.893.741.732	(4.022.833.278)	30.273.540.548	(3.793.986.301)
Cộng	1.814.283.556.338	(309.020.328.336)	1.355.972.893.677	(245.068.906.423)

(i) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Thăng Phương theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1504/2022/HTKD/TCD-TP ngày 15 tháng 4 năm 2022. Thông tin về Hợp đồng này như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: góp vốn để đầu tư vào sản phẩm tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, các sản phẩm tài chính khác;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 300.000.000.000 VND, số tiền hợp tác sẽ chuyển khoản trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng;
- Thời gian hợp tác là 01 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và đã được thống nhất gia hạn đến ngày 14 tháng 4 năm 2025 theo Phụ lục số 03-1504/HTKD/TCD-TP ngày 14 tháng 4 năm 2024;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận đầu tư và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia, thời điểm xác định lợi tức là vào cuối năm tài chính khi đánh giá lại các khoản đầu tư. Theo Phụ lục số 02-1504/HTKD/TCD-TP ngày 30 tháng 9 năm 2023 lợi tức được chia của Công ty thay đổi thành 10%/năm trên số vốn thực góp kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2023;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp 281.640.000.000 VND, chưa đủ số tiền đầu tư cam kết trên hợp đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Theo Biên bản cân trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026, khoản gốc và lãi BCC này đã được cân trừ với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (xem thuyết minh số V.15).

(ii) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2023/HTDT/TC-D-SK ngày 21 tháng 9 năm 2023. Thông tin về Hợp đồng này như sau:
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: tiến hành góp vốn đầu tư dự án mỏ đá xây dựng Núi Kiết tại xã Suối Kiết, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận;
 - Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 150.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán theo nhiều đợt bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản tùy vào tiến độ triển khai của dự án ngày ký kết hợp đồng và thay đổi tăng lên thành 200.000.000.000 VND theo Phụ lục số 01 ngày 08 tháng 8 năm 2024;
 - Thời gian hợp tác đầu tư cố định là 36 tháng kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2023;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận phân chia sau khi dự án hoàn thành và đi vào khai thác.
- Hợp đồng góp vốn số 08/HĐTT-GVĐT/ĐSK.2023 ngày 05 tháng 9 năm 2023 và các phụ lục đính kèm 3 bên giữa Công ty với Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết và Công ty Cổ phần Công trình 6. Thông tin về Hợp đồng này như sau:
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: tiến hành góp vốn đầu tư dự án mỏ đá xây dựng Núi Kiết tại xã Suối Kiết, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận;
 - Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 81.671.250.000 VND tương đương 75% tổng giá trị vốn góp, số tiền góp vốn sẽ được chia làm 04 giai đoạn theo hợp đồng kể từ ngày ký;
 - Thời gian hợp tác đầu tư cố định là 36 tháng kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2023;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận phân chia sau khi dự án hoàn thành và đi vào khai thác.

Tình hình góp vốn của hai hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp 108.491.000.000 VND, chưa đủ số tiền cam kết đầu tư trên hợp đồng.

(iii) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0103/HTKD/TRACODI-HELIOS ngày 01 tháng 3 năm 2020 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios. Theo hợp đồng này, Công ty góp 50.000.000.000 VND để cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios đầu tư vào các dự án bất động sản, cơ sở hạ tầng, năng lượng và các dự án sản xuất kinh doanh với thời gian hợp tác tối đa là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng và được gia hạn đến ngày 28 tháng 02 năm 2026 (theo Phụ lục số 02-0103/PLHTKD/TC-D-HELIOS ngày 29 tháng 02 năm 2024). Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận đầu tư và tỷ lệ phần góp vốn thực tế của các bên tham gia và sau đó được tính theo lãi suất 9,9%/năm theo Phụ lục số 03/2020/PLHĐHT/TC-D-HELIOS ngày 15 tháng 4 năm 2020.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2803/2022/HĐ-HTKD/VINATAXI-HELIOS ngày 28 tháng 3 năm 2022 giữa Công ty Taxi Việt Nam với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios. Thông tin về hợp đồng này như sau:
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: để thực hiện mua 8 căn shophouse thuộc Dự án Cồn Bắp;
 - Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Du lịch sinh Thái Cồn Bắp;
 - Thời gian hợp tác là 03 năm kể từ ngày 28 tháng 3 năm 2022;
 - Tổng mức đầu tư cho dự án 08 căn shophouse này: 150.829.000.000 VND, trong đó Công ty Taxi Việt Nam góp 40.000.000.000 VND;



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Phân chia lợi nhuận: lợi nhuận được phân chia dựa vào kết quả hoạt động kinh doanh của dự án và số dư tiền hợp tác kinh doanh mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios còn phải thanh toán cho Công ty Taxi Việt Nam tại thời điểm chia lợi nhuận. Tuy nhiên mức lợi tức tối thiểu của dự án là 6%/năm;
 - Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền là 40.000.000.000 VND.
- (iv) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Artemis Investment theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 07 tháng 12 năm 2022. Thông tin về hợp đồng này như sau:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: góp vốn để đầu tư vào sản phẩm tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, các sản phẩm tài chính khác;
 - Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn thực hiện đầu tư là 1.000.000.000.000 VND, số tiền hợp tác sẽ chuyển khoản không quá 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Theo Phụ lục số 01 đến 05-0712/PLHTKD/TCD-ARTEMIS ngày 19 tháng 01 năm 2024, khoản vốn góp hợp tác kinh doanh giảm xuống còn 477.533.000.000 VND;
 - Thời gian hợp tác là 01 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và đã được thống nhất gia hạn đến ngày 06 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục số 04-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 06 tháng 12 năm 2023;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Công ty hưởng 01 khoản lợi tức ban đầu tương đương 9,5%/năm trên số vốn thực góp. Theo Phụ lục số 01-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 01 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục số 03-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 30 tháng 9 năm 2023 lợi tức được chia của Công ty thay đổi thành 11,5%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 và giảm còn 10%/năm từ ngày 01 tháng 10 năm 2023;
 - Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền là 477.533.000.000 VND.
- (v) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Plus Investment theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0501/2021/HĐHTKD/TCD-PLUS ngày 05 tháng 01 năm 2021. Thông tin về Hợp đồng này như sau:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: tài trợ cho khoản đầu tư vào 1.000 trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios phát hành ngày 10 tháng 6 năm 2019;
 - Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 450.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng;
 - Thời gian hợp tác đầu tư là 36 tháng kể từ ngày chuyển tiền và thay đổi thời gian hợp tác đến ngày 04 tháng 01 năm 2026 theo Phụ lục hợp đồng số 0501-02/2021/PLHĐHTKD/TCD-PLUS ký ngày 08 tháng 12 năm 2023;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận được chia theo lãi suất 12,5%/năm dựa trên số vốn thực góp và được điều chỉnh thành 10%/năm kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 theo Phụ lục hợp đồng số 0501-01.2/2021/PLHĐHTKD/TCD-PLUS ngày 30 tháng 9 năm 2023;
 - Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp 443.576.327.982 VND, chưa đủ số tiền cam kết đầu tư trên hợp đồng.

Theo Biên bản cân trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026, khoản gốc và lãi BCC này đã được cân trừ với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (xem thuyết minh số V.15).



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (vi) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần HCM Lott 68 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1507/2020/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 15 ngày 7 năm 2020. Thông tin về Hợp đồng này như sau:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: đầu tư mua lại trái phiếu Helios và một số cổ phiếu trên thị trường;
 - Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 530.000.000.000 VND và sau đó giảm xuống còn 440.000.000.000 VND theo Phụ lục hợp đồng ngày 17 tháng 9 năm 2020, 177.529.250.000 VND theo Phụ lục hợp đồng số 02-1507/2020/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 30 ngày 3 năm 2023, 85.829.250.000 VND theo Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 10 tháng 01 năm 2024;
 - Thời gian hợp tác là 04 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và đã được thống nhất gia hạn đến ngày 14 tháng 7 năm 2025 theo Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 10 tháng 01 năm 2024;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: phân chia lợi tức từ việc đầu tư cổ phiếu và khi chuyển nhượng cổ phiếu, phân chia doanh thu liên quan theo tỷ lệ góp vốn và các khoản lợi tức khác phát sinh từ khoản trái phiếu đã đầu tư, đồng thời trong thời gian đầu tư dự án, lợi tức được chia tương đương 11,65%/năm trên số vốn thực góp. Theo Phụ lục số 01-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 01 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 01 tháng 01 năm 2024, lợi tức được chia của Công ty thay đổi thành 13,05% kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 và 12,05%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024;
 - Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền là 85.829.250.000 VND.
- (vii) Khoản phải thu Ông Nguyễn Văn Chất tiền chuyển nhượng 18.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/HĐCN/TCD-NVC ngày 22 tháng 9 năm 2023 với tổng giá trị là 270.000.000.000 VND.
- (viii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư NNT liên quan đến việc chuyển nhượng 4.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCN/TDCEC-NNT ngày 07 tháng 12 năm 2024 với tổng giá trị là 54.000.000.000 VND.

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	390.000.000.000	(123.000.000.000)	548.491.000.000	(123.000.000.000)
Công ty Cổ phần BCG Khu công nghiệp Cát Trinh - góp vốn BCC ⁽ⁱ⁾	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết – góp vốn BCC (xem thuyết minh số V.5a)	-	-	108.491.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC ⁽ⁱⁱ⁾	70.000.000.000	(53.000.000.000)	120.000.000.000	(53.000.000.000)
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – góp vốn BCC ⁽ⁱⁱⁱ⁾	70.000.000.000	(70.000.000.000)	70.000.000.000	(70.000.000.000)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	287.906.211.814	(66.830.000.000)	727.742.116.823	(66.830.000.000)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Plus Investment – góp vốn BCC (xem thuyết minh số V.5a)	-	-	443.576.327.982	-
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – góp vốn BCC ^(iv)	213.500.000.000	-	213.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Renatus – góp vốn BCC ^(v)	66.830.000.000	(66.830.000.000)	66.830.000.000	(66.830.000.000)
Các khoản đặt cọc dài hạn	7.045.970.885	-	2.887.320.097	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	530.240.929	-	948.468.744	-
Cộng	677.906.211.814	(189.830.000.000)	1.276.233.116.823	(189.830.000.000)

- (i) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần BCG Khu Công nghiệp Cát Trinh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD/TRACODIPLUS-CATTRINH ngày 15 tháng 5 năm 2022. Thông tin về hợp đồng này như sau:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật Dự án xây dựng kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp Cát Trinh;
 - Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 300.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán theo nhiều đợt theo tiến độ thanh toán như sau:
 - Đợt 1: 200.000.000.000 VND được chuyển sau khi Công ty nhận được tiền góp vốn từ cổ đông;
 - Đợt 2: 100.000.000.000 VND. Tùy theo tiến độ thực tế của dự án.
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận được chia dựa trên kết quả kinh doanh thực tế theo tỷ lệ góp vốn đầu tư tại thời điểm đó.
 - Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp 250.000.000.000 VND, chưa đủ số tiền đầu tư cam kết trên hợp đồng.
- (ii) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 17/2019/HTĐT/TCD-Helios ngày 24 tháng 4 năm 2019 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios và các phụ lục kèm theo, Công ty góp 30.000.000.000 VND để mua 8 lô shophouse do Công ty TNHH Du lịch sinh thái Côn Bắp làm chủ đầu tư và 90.000.000.000 VND để mua 100% phần vốn góp Công ty TNHH Thanh An An là chủ đầu tư Dự án khu nhà thương mại dịch vụ 13E tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay là xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh) với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và được gia hạn đến ngày 23 tháng 4 năm 2027 theo Phụ lục hợp đồng số 03-17/2019/PLHĐHT/TCD-Helios ngày 18 tháng 7 năm 2024. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận đầu tư và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Công ty mới chỉ góp 70.000.000.000 VND, chưa đủ số tiền đầu tư cam kết trên hợp đồng.
- (iii) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 02 tháng 02 năm 2024. Thông tin về hợp đồng này như sau:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An tại khối 1, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là khối 1, phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng);
 - Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 70.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán trong vòng 30 ngày và được kéo dài ngày thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 7 năm 2024 theo Phụ lục hợp đồng ngày 20 tháng 3 năm 2024;



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Thời gian hợp tác đầu tư kể từ ngày hợp đồng được ký kết đến 02 tháng 02 năm 2029, trước ngày kết thúc thời hạn hợp tác hai bên sẽ tiến hành đánh giá tình hình triển khai thực tế của dự án để xem xét việc gia hạn thời hạn hợp tác. Thời gian hợp tác được thay đổi đến ngày 31 tháng 7 năm 2029 theo Phụ lục hợp đồng ngày 20 tháng 3 năm 2024;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận phân chia sau theo tỷ lệ đầu tư, đồng thời đảm bảo lợi nhuận được nhận không ít hơn 12%/năm dựa trên số tiền và thời gian của khoản đầu tư;
- Hợp đồng này cùng các phụ lục đính kèm được toàn quyền thể chấp toàn bộ quyền phát sinh cho bất kỳ tổ chức tín dụng nào;
- Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền cam kết là 70.000.000.000 VND.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20b).

- (iv) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Lion City theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 286/2024/HTKD/TCD-LION ngày 28 tháng 6 năm 2024. Thông tin về Hợp đồng này như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: góp vốn để đầu tư vào sản phẩm tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, các sản phẩm tài chính khác;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 200.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán theo nhiều đợt nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; số tiền hợp tác đầu tư được thay đổi tăng lên 213.500.000.000 VND theo Phụ lục hợp đồng số 01-286/PLHTKD/TCD-LION ngày 19 tháng 9 năm 2024;
- Thời gian hợp tác đầu tư là 05 năm kể từ ngày hợp đồng được ký kết;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận được chia với lãi suất 10%/năm trên số vốn thực góp;
- Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền cam kết là 213.500.000.000 VND.

- (v) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Renatus theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 310/2024/HTKD/TCD-REN ngày 03 tháng 10 năm 2024. Thông tin về Hợp đồng này như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: góp vốn để đầu tư vào sản phẩm tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, các sản phẩm tài chính khác;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 250.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán một đợt hoặc nhiều đợt nhưng không quá 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời gian hợp tác đầu tư là 05 năm kể từ ngày hợp đồng được ký kết;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận được chia theo lãi suất 10%/năm dựa trên số vốn thực góp;
- Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp 66.830.000.000 VND, chưa đủ số tiền đầu tư cam kết trên hợp đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Nợ xấu**

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		721.957.284.651	503.940.390.457		260.935.950.983	76.551.864.536
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 - trả trước người bán		402.286.127.731	400.000.000.000		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC		160.000.000.000	38.126.276.931		160.000.000.000	67.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – lãi BCC		13.588.341.373	-		15.983.409.866	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		302.632.984	52.073.425		250.559.559	-
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – góp vốn BCC		70.000.000.000	-		70.000.000.000	-
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas - lãi BCC		58.000.000.000	58.000.000.000		3.573.698.630	-
Công ty Cổ phần BCG Energy - phải thu khách hàng		3.573.698.630	-		-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	6.212.879.732	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	6.212.879.732	1.863.863.920
Công ty Cổ phần BCG Financial - lãi BCC		4.676.925.596	4.676.925.596		4.676.925.596	4.676.925.596
Công ty TNHH Xây lắp Skylar2 – phải thu khách hàng		1.250.919.389	1.250.919.389		-	-
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830 – phải thu khách hàng		882.143.616	882.143.616		-	-
Công ty TNHH Thương mại Skylar3 – phải thu khách hàng		467.100.000	467.100.000		-	-
Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1 – phải thu khách hàng		409.500.000	409.500.000		-	-
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C – phải thu khác		220.807.600	6.913.500		220.807.600	11.075.020
Công ty Cổ phần Bleu Soleil – phải thu khách hàng		38.538.000	38.538.000		-	-
Công ty Cổ phần Nông Thôn Việt Energy– phải thu khách hàng		30.000.000	30.000.000		-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 03 năm	17.670.000	-		17.670.000	-
Tổ chức và cá nhân khác		1.904.486.388.363	767.521.599.797		1.707.544.595.906	845.981.841.555

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Artemis Investment – góp vốn BCC		477.533.000.000	477.533.000.000		477.533.000.000	477.533.000.000
Công ty Cổ phần Artemis Investment – lãi BCC		35.839.053.245	35.839.053.245		35.839.053.245	35.839.053.245
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 - trả trước cho người bán		214.920.320.719	30.000.000.000		214.920.320.719	30.000.000.000
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – góp vốn BCC		85.829.250.000	-		85.829.250.000	-
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 - lãi BCC		17.972.797.447	-		17.972.797.447	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM - trả trước người bán		195.702.235.891	110.000.000.000		195.702.235.891	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư NNT - trả trước người bán		127.877.232.663	13.877.232.663		127.877.232.663	13.877.232.663
Công ty Cổ phần Đầu tư NNT - phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần		34.000.000.000	13.877.232.663		-	-
Công ty Cổ phần Daffodils - trả trước người bán		217.923.868.007	-		102.555.334.521	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thiết Mộc Lan - trả trước cho người bán		95.500.000.000	-		-	-
Công ty Cổ phần Renatus - gốc BCC		66.830.000.000	-		66.830.000.000	-
Công ty Cổ phần Renatus - lãi BCC		1.572.805.479	-		1.572.805.479	-
Công ty Cổ phần Renatus - lãi chậm thanh toán phải thu		2.841.062.465	-		2.841.062.465	-
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – trả trước người bán		25.450.000.000	-		25.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – lãi BCC		9.413.561.645	9.413.561.645		9.413.561.645	9.413.561.645
Công ty Cổ phần Đầu tư Quang Phong – phải thu khác	Trên 03 năm	8.171.068.591	-	Trên 03 năm	8.171.068.591	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhật Hoàng – phải thu tiền bán hàng	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	8.230.768.408	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	9.730.768.408	2.919.230.522
Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần		26.002.202.250	25.000.000.000		140.608.832.500	139.606.630.250
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vật liệu xây dựng Thiên Thiên Phúc – phải thu tiền bán hàng		4.339.081.890	-		4.339.081.890	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		248.538.079.663	51.981.519.581		180.358.190.442	26.793.133.230
Cộng		2.626.443.673.014	1.271.461.990.254		1.968.480.546.889	922.533.706.091

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Cộng
Năm nay			
Số đầu năm	856.116.840.798	189.830.000.000	1.045.946.840.798
Trích lập dự phòng bổ sung	309.034.841.962	-	309.034.841.962
Số cuối năm	1.165.151.682.760	189.830.000.000	1.354.981.682.760
Năm trước			
Số đầu năm	37.408.766.586	-	37.408.766.586
Trích lập dự phòng bổ sung	818.708.074.212	189.830.000.000	1.008.538.074.212
Số cuối năm	856.116.840.798	189.830.000.000	1.045.946.840.798

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các công trình xây dựng	665.511.783.629	-	558.989.097.910	-
Công trình King Crown Infinity ⁽ⁱ⁾	349.373.519.842	-	246.019.763.530	-
Công trình Malibu Hội An ⁽ⁱ⁾	142.778.123.135	-	100.807.428.268	-
Công trình Hội An D'or ⁽ⁱ⁾	68.741.143.068	-	84.998.346.373	-
Công trình Khu du lịch Casa Marina Resort giai đoạn 2	-	-	17.039.251.331	-
Công trình Mỹ Khê - Quảng Ngãi	7.200.569.673	-	7.200.569.673	-
Các công trình khác	97.418.427.911	-	102.923.738.735	-
Nguyên liệu, vật liệu	17.640.225.073	(3.301.407.611)	15.947.159.569	(5.452.416.539)
Công cụ, dụng cụ	40.615.860	-	467.234.326	-
Thành phẩm	55.025.737.444	-	41.670.676.814	-
Cộng	738.218.362.006	(3.301.407.611)	617.074.168.619	(5.452.416.539)

- ⁽ⁱ⁾ Các công trình này được Tập đoàn thực hiện với vai trò là nhà thầu cho các công ty là công ty con của Công ty Cổ phần BCG Land. Hiện tại, các công trình này đang tạm dừng thi công.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.452.416.539	2.688.094.462
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(426.753.833)	2.764.322.077
Giảm do thanh lý phế liệu	(1.724.255.095)	-
Số cuối năm	3.301.407.611	5.452.416.539



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	34.604.169	90.544.515
Chi phí dịch vụ trái phiếu	-	3.064.393.939
Chi phí trả trước công trình Núi Sam	4.484.615.933	15.094.294.966
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	720.014.089	3.359.977.475
Cộng	5.239.234.191	21.609.210.895

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	67.906.397	169.420.330
Chi phí sửa chữa	314.553.080	417.698.845
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	6.466.231.429	-
Chi phí dịch vụ trái phiếu	62.082.034	6.366.363.636
Tiền thuê cơ sở hạ tầng ⁽ⁱ⁾	27.739.613.687	29.438.304.431
Các chi phí trả trước dài hạn khác	350.567.112	861.937.231
Cộng	35.000.953.739	37.253.724.473

- ⁽ⁱ⁾ Tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Bình theo Hợp đồng số 03/KCN-HĐTĐ-2001 ngày 15 tháng 01 năm 2001 cùng các phụ lục liên quan đối với lô đất số IV-15B, đường số 4, nhóm công nghiệp IV, Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 01 tháng 5 năm 2042.

9. Phải thu về cho vay dài hạn

Khoản cho Ông Hoàng Thanh Chương và Bà Nguyễn Thị Hạnh mượn tiền theo Hợp đồng vay số 1511/HĐ-TCD ngày 15 tháng 11 năm 2024 với hạn mức cho vay là 38.087.630.797 VND, thời hạn cho vay là 10 năm kể từ ngày giải ngân, lãi suất cho vay được quy định theo từng khế ước. Khoản cho vay được đảm bảo bằng 34,5% vốn góp của Ông Hoàng Thanh Chương tại Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Ông Hoàng Thanh Chương, Bà Nguyễn Thị Hạnh và Công ty đã thực hiện ký Biên bản thanh lý số 1511/HĐ-TCD để thanh lý toàn bộ khoản tiền cho vay. Theo đó, Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết có nghĩa vụ hoàn trả khoản vay này cho Công ty.

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	23.971.987.326	133.185.969.194	75.024.492.454	1.225.327.626	233.407.776.600
Mua trong năm	113.963.000	79.000.000	5.519.500	-	198.482.500
Mua lại TSCĐ					
thuê tài chính	-	-	1.012.900.000	-	1.012.900.000
Thanh lý trong năm	-	(2.217.202.311)	(15.900.472.526)	-	(18.117.674.837)
Số cuối năm	24.085.950.326	131.047.766.883	60.142.439.428	1.225.327.626	216.501.484.263



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	14.780.176.827	97.508.033.475	31.572.568.726	1.188.327.626	145.049.106.654
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	20.368.044.711	123.294.681.430	51.812.357.156	1.215.090.959	196.690.174.256
Khấu hao trong năm	1.473.147.425	6.026.557.137	4.419.241.717	7.400.000	11.926.346.279
Khấu hao tăng từ mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	860.965.017	-	860.965.017
Thanh lý trong năm	-	(2.217.202.311)	(12.115.741.976)	-	(14.332.944.287)
Số cuối năm	21.841.192.136	127.104.036.256	44.976.821.914	1.222.490.959	195.144.541.265
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3.603.942.615	9.891.287.764	23.212.135.298	10.236.667	36.717.602.344
Số cuối năm	2.244.758.190	3.943.730.627	15.165.617.514	2.836.667	21.356.942.998
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

11. Tài sản thuê tài chính

	Phương tiện vận tải
Nguyên giá	
Số đầu năm	27.423.231.818
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.012.900.000)
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(10.579.590.913)
Số cuối năm	15.830.740.905
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	5.681.365.526
Khấu hao trong năm	2.584.005.514
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(860.965.017)
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(3.749.012.398)
Số cuối năm	3.655.393.625
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	21.741.866.292
Số cuối năm	12.175.347.280



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**12. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	513.520.000	789.475.750	1.302.995.750
Số cuối năm	513.520.000	789.475.750	1.302.995.750
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	789.475.750	789.475.750
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	88.241.415	789.475.750	877.717.165
Khấu hao trong năm	12.167.272	-	12.167.272
Số cuối năm	100.408.687	789.475.750	889.884.437
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	425.278.585	-	425.278.585
Số cuối năm	413.111.313	-	413.111.313
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**13a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	207.621.234	42.856.408
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(176.926.092)	164.764.826
Số cuối năm	30.695.142	207.621.234

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

13b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ ⁽ⁱⁱ⁾	1.265.759.529.131	1.004.056.903.201
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾	267.833.619.366	205.032.333.427
Lỗi tính thuế ⁽ⁱⁱ⁾	402.133.639.660	334.252.862.276
Cộng	1.935.726.788.157	1.543.342.098.904

⁽ⁱ⁾ Chi tiết lãi vay chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Năm 2024	205.032.333.427	205.032.333.427
Năm 2025	62.801.285.939	-
Cộng	267.833.619.366	205.032.333.427

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

(ii) Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Năm 2023	1.771.440.787	1.771.440.787
Năm 2024	332.481.421.489	332.481.421.489
Năm 2025	67.880.777.384	-
Cộng	402.133.639.660	334.252.862.276

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

14. Phải trả người bán**14a. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	3.430.305.708	4.691.039.402
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	1.036.800.000	-
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	1.306.030.005	1.306.030.005
Công ty Cổ phần BCG Energy	959.440.985	959.440.985
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	-	598.799.971
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	-	1.781.513.967
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	128.034.718	45.254.474
Phải trả các nhà cung cấp khác	713.303.995.363	671.609.641.473
Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd.	238.504.000.475	231.976.235.864
Tổng công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	59.850.387.658	60.875.341.554
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	84.113.786.588	77.869.534.259
Công ty Cổ phần 3K Plus Việt Nam	12.478.115.204	-
Các nhà cung cấp khác	318.357.705.438	300.888.529.796
Cộng	716.734.301.071	676.300.680.875



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Số dư phải trả cho người bán ngắn hạn ở trên bao gồm một số khoản chưa được đối chiếu, xác nhận như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hawee Năng lượng	6.518.541.129	6.518.541.129
Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Huỳnh Gia Cát	6.091.842.062	6.091.842.062
Công ty TNHH MTV Tân Trâm	4.452.298.960	4.452.298.960
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Việt Tín	265.027.021	265.027.021
Các nhà cung cấp khác	48.306.613.406	31.407.453.065
Cộng	65.634.322.578	48.735.162.237

14b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ quá hạn của các bên liên quan	2.265.470.990	2.265.470.990
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	1.306.030.005	1.306.030.005
Công ty Cổ phần BCG Energy	959.440.985	959.440.985
Nợ quá hạn của các nhà cung cấp khác	501.451.930.640	510.296.555.187
Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd.	238.504.000.475	231.976.235.864
Các nhà cung cấp khác	262.947.930.165	278.320.319.323
Cộng	503.717.401.630	512.562.026.177

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	2.422.340.454.807	2.425.159.365.884
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang ⁽ⁱ⁾	1.271.657.508.752	1.211.117.508.752
Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long I ⁽ⁱⁱ⁾	669.113.060.078	669.113.060.078
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	178.079.728.341	178.079.728.341
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	86.633.300.000	86.633.300.000
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	82.430.999.540	82.430.999.540
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	43.020.448.862	78.499.349.252
Công ty TNHH Thanh An An	40.866.898.411	40.866.898.411
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết	-	29.558.116.984
Công ty Cổ phần Skylar	22.042.271.536	20.171.356.008
Công ty TNHH Lily Solar	8.795.852.956	8.795.852.956
Công ty TNHH Iris Solar	8.370.494.937	8.370.494.937
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi	4.813.000.000	4.813.000.000
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	2.120.000.000	2.120.000.000
Công ty Cổ phần Dược Tesla	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	-	292.809.231
Công ty TNHH Daisy Solar	430.192.024	430.192.024
Công ty TNHH Lotus Solar	366.699.370	366.699.370
Công ty Cổ phần BCG Energy	100.000.000	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng khác	73.141.038.461	104.489.811.560
Công ty Cổ phần Đầu tư NNT	13.877.232.663	13.877.232.663
Các khách hàng khác	59.263.805.798	90.612.578.897
Cộng	2.495.481.493.268	2.529.649.177.444

- (i) Theo Biên bản cản trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 ký với Công ty Cổ phần Plus Investment, Công ty Cổ phần Thắng Phương, Công ty Cổ phần Dịch vụ G8, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang và Ông Lê Bảo Toàn; Biên bản cản trừ công nợ số 02/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang và Ông Nguyễn Vĩnh Tường, khoản trả trước này đã được cản trừ với các khoản trả trước của Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát (xem thuyết minh số V.4), gốc và lãi BCC của Công ty Cổ phần Plus Investment và Công ty Cổ phần Thắng Phương (xem thuyết minh số V.5a).
- (ii) Theo Biên bản thỏa thuận ngày 23 tháng 10 năm 2025 với Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 (chủ đầu tư), Biên bản thỏa thuận ngày 30 tháng 10 năm 2025 với Công ty Cổ phần Mega Solar (nhà thầu phụ) và Biên bản thỏa thuận ngày 31 tháng 10 năm 2025 với Công ty Cổ phần Plus Investment (nhà thầu phụ), để tạo thuận lợi cho Công ty và các nhà thầu chủ động trong nguồn vốn, Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 tạm thời chưa thu hồi khoản trả trước cho Công ty với số tiền là 605.783.520.000 VND trong thời hạn 02 năm kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận (xem thuyết minh số V.4). Tuy nhiên, nếu Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 có yêu cầu phát triển dự án, Công ty có trách nhiệm sắp xếp nguồn vốn để thực hiện.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	529.078.329	-	49.301.466.682	(42.008.089.030)	7.822.455.981	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.468.604.711	137.969.917	48.532.849.174	(33.311.583.775)	25.689.870.110	137.969.917
Thuế thu nhập cá nhân	4.570.942.037	-	4.513.631.490	(6.655.534.010)	2.429.039.517	-
Thuế tài nguyên	11.012.413.813	-	63.666.684.785	(62.315.581.117)	12.363.517.481	-
Thuế nhà đất	-	1.047.841.737	14.004.034	(14.004.034)	-	1.047.841.737
Tiền thuê đất	-	-	565.565.149	(565.565.149)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	13.000.000	(13.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.001.625.222	-	26.530.966.194	(25.735.074.669)	3.797.516.747	-
Cộng	29.582.664.112	1.185.811.654	193.138.167.508	(170.618.431.784)	52.102.399.836	1.185.811.654

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cung cấp nước sạch: 5%
- Các hàng hóa, dịch vụ khác⁽ⁱ⁾: 10%, 8%



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Năm 2025 Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh tại từng công ty trong Tập đoàn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi	4.347.053.200	39.050.065
Công ty Cổ phần TCD Plus	107.730.782	153.094.281
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	-	46.638.649
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	44.078.065.192	23.268.871.781
Cộng	48.532.849.174	23.507.654.776

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 12, thưởng tháng 13 còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (là bên liên quan) - phải trả lãi vay	4.499.828.833	-
Tạm trích chi phí giá vốn xây dựng	7.918.326.404	7.900.596.744
Chi phí lãi vay phải trả	62.685.619.846	5.102.480.971
Chi phí phạt gốc lãi quá hạn	25.739.881.630	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	786.466.918	606.000.000
Cộng	101.630.123.631	13.609.077.715

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	39.000.000.000	93.306.219.546
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – tiền cho mượn	-	53.500.000.000
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long – nhận đặt cọc ⁽ⁱ⁾	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830 – phải trả hỗ trợ đổi tiền lẻ	-	350.010.000



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital – phải trả lãi vay	-	256.209.546
Công ty Cổ phần Biệt thự nghỉ dưỡng Mỹ Khê – phải trả tiền mượn	-	200.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	567.005.902.496	59.539.197.310
Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định ⁽ⁱⁱ⁾	490.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid	38.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Chất – phải trả tiền mua cổ phần ⁽ⁱⁱⁱ⁾	25.000.000.000	25.000.000.000
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp	14.658.523	128.453.618
Nhận đặt cọc ngắn hạn	1.483.742.449	2.208.540.449
Công ty Cơ khí An Giang - lợi nhuận Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang phải trả	599.706.000	19.843.808.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11.907.795.524	12.358.395.243
Cộng	606.005.902.496	152.845.416.856

- (i) Khoản đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 49/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 29 tháng 8 năm 2024 (xem thuyết minh số V.2c).
- (ii) Khoản chuyển nợ vay từ Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh sang cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định (xem thuyết minh số V.20a). Khoản công nợ này chưa được đối chiếu, xác nhận.
- (iii) Khoản phải trả tiền nhận chuyển nhượng 4.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCN/NVC-TDCEC ngày 07 tháng 12 năm 2024 với tổng giá trị chuyển nhượng là 45.000.000.000 VND.

19b. Phải trả dài hạn khác

Các khoản ký quỹ dài hạn.

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay và nợ thuê tài chính**20a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	45.076.239.000	52.360.239.000
Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ⁽ⁱ⁾	45.076.239.000	52.360.239.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	373.908.669.099	837.912.074.119
Vay ngắn hạn ngân hàng	342.635.851.599	832.635.851.599
Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱ⁾	-	490.000.000.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	247.135.851.599	247.135.851.599
<i>Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành^(iv)</i>	95.500.000.000	95.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	28.385.750.000	-
<i>Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)</i>	5.885.750.000	-
<i>Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20b)</i>	22.500.000.000	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	2.887.067.500	5.276.222.520
Cộng	418.984.908.099	890.272.313.119

- (i) Khoản vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (bên liên quan) để tham gia đầu tư dự án khai thác chế biến mỏ đá xây dựng Núi Kiết với thời hạn 24 tháng, lãi suất 10%/năm.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 17 tháng 11 năm 2025 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital và Công ty Cổ phần HCM Lott 68 (nhà thầu phụ), để tạo thuận lợi cho Công ty và nhà thầu phụ chủ động trong nguồn vốn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital tạm thời chưa yêu cầu Công ty hoàn trả số tiền vay 30.000.000.000 VND trong vòng 02 năm kể từ ngày ký kết biên bản thỏa thuận (xem thuyết minh số V.4).

- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:

- 6.300.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số V.23c);
- 22.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Land thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
- 4.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Energy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
- 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Hồ Nam (xem thuyết minh số VII.1b);
- 1.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital thuộc sở hữu của Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến (xem thuyết minh số VII.1b);
- Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital và Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort tại Công ty TNHH Phoenix Mountain với số tiền lần lượt là 829.500.000.000 VND và 276.500.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b);
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 281-HỆTG/2023/TTKD của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios với số tiền là 24.000.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b).

Trong năm 2025, khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã quá hạn thanh toán do đó các tài sản thế chấp này đang bị phát mãi theo Thông báo chào bán tài sản số 1151/2025/TB-AMC ngày 11 tháng 3 năm 2025 và Thông báo xử lý tài sản thế chấp số 468/2025/TB-AMC ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đồng thời, khoản nợ vay này đã được chuyển nợ sang cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định.

- (iii) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành để bổ sung vốn lưu động với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các bất động sản tọa lạc tại Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 56 và Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 địa chỉ KV1, phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) (Khu nghỉ dưỡng “Casa Marina Resort”) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort (xem thuyết minh số VII.1b).
- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- 79.705.315 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
 - 10.822.468 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần BCG Financial (xem thuyết minh số VII.1b);
 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios dùng quyền tài sản phát sinh từ các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán shophouse giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios (bên nhận chuyển nhượng), bao gồm các hợp đồng đối với 08 căn shophouse mang mã căn SH-A.01, SH-A.02, SH-A.03, SH-A.04, SH-A.39, SH-A.40, SH-A.41 và SH-A.42, cùng toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan kèm theo với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 43.554.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b);
 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid dùng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 04 căn biệt thự VL01.3.05, VL01.3.06, VL01.3.07, VL01.1.01 thuộc dự án Malibu Hội An, Khối phố Hà My Đông B;
 - Bảo lãnh không hủy ngang bởi Ông Nguyễn Hồ Nam (xem thuyết minh số VII.1b).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn được trình bày tại Phụ lục số 1 đính kèm.

20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	112.164.250.000	138.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	84.664.250.000	88.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành ⁽ⁱⁱ⁾	27.500.000.000	50.000.000.000
Vay dài hạn cá nhân khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	2.820.000.000
Nợ thuê tài chính	2.052.609.085	7.970.237.646
Thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV Sumi Trust Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ^(iv)	-	1.792.782.254
Thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín ^(v)	2.052.609.085	6.177.455.392
Trái phiếu thường dài hạn	984.719.633.333	981.839.433.333
Mệnh giá ^(iv)	990.000.000.000	990.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(5.280.366.667)	(8.160.566.667)
Cộng	1.098.936.492.418	1.130.629.670.979



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để hợp tác kinh doanh khai thác đá với thời hạn vay 120 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền khai thác kinh doanh "Dự án Mỏ đá Núi Kiết" tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với tổng giá trị tài sản là 203.764.000.000 VND; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP322635, số vào sổ cấp GCN CT22267 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17 tháng 6 năm 2024; thửa số 45, tờ bản đồ 47, địa chỉ tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với diện tích 405.079,7m², đất dùng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm có thời hạn sử dụng đến ngày 05 tháng 5 năm 2049 thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết (xem thuyết minh số VII.1b).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02 tháng 02 năm 2024 với Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas thực hiện dự án Khu nghỉ mát và Dịch vụ du lịch Malibu Hội An tại Khối 1 (nay là Khối phố Hà My Đông B), phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với thời hạn vay 60 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02 tháng 02 năm 2024 với Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (xem thuyết minh số V.5b). Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid cũng dùng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 04 căn biệt thự VL04.3.69, VL02.5.12, VL04.1.61, VL02.4.11 thuộc dự án Malibu Hội An, Khối phố Hà My Đông B để đảm bảo cho khoản vay này.
- (iii) Vay không có tài sản đảm bảo của cán bộ nhân viên để mua xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty với lãi suất từ 8,5%/năm đến 12%/năm, thời hạn vay 48 tháng. Số tiền vay và lãi vay được hoàn trả khi kết thúc hợp đồng vay.
- (iv) Khoản thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV Sumi Trust Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh bao gồm các hợp đồng sau:
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000132/HĐCTTC ngày 17 tháng 5 năm 2021 với thời hạn thuê 60 tháng để thuê xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh;
 - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000359/HĐCTTC ngày 01 tháng 12 năm 2021 với thời hạn thuê 60 tháng để thuê xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh;
 - Hợp đồng cho thuê tài chính số 21824000156/HĐCTTC ngày 02 tháng 4 năm 2024 với thời hạn thuê 48 tháng để thuê xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Toàn bộ khoản vay này đã được tất toán trước hạn.
- (v) Thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín để thuê xe ô tô phục vụ cho hoạt động kinh doanh với lãi suất được quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính, thời hạn thuê 48 tháng.
- (vi) Trái phiếu thường và có tài sản đảm bảo kỳ hạn 60 tháng, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4%/năm (nhưng mọi trường hợp không thấp hơn 11%/năm), được phát hành cho cá nhân, doanh nghiệp để cơ cấu lại nợ của Công ty cụ thể là tất toán cho các khoản vay và/hoặc thanh toán các khoản chi phí của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn các khoản chi phí liên quan đến trái phiếu. Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Cổ phần thuộc sở hữu của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích cổ tức và các khoản tiền phân chia liên quan đến cổ phần (xem thuyết minh số VII.1b);



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Quyền tài sản phát sinh liên quan đến Dự án Bãi Cháy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (xem thuyết minh số VII.1b);
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Bãi Cháy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (xem thuyết minh số VII.1b).

Trái phiếu của Công ty đã được đăng ký và cấp mã trái phiếu là TCDH2227002 tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam từ ngày 27 tháng 9 năm 2022. Công ty được phép mua lại một phần hoặc toàn bộ số trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành, trừ trường hợp đại diện người sở hữu trái phiếu và Công ty thống nhất có quyết định khác.

Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong làm đại lý đăng ký, lưu ký. Lô trái phiếu này đã bị tạm dừng giao dịch theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) kể từ ngày 20 tháng 3 năm 2025.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2025/NQ-HĐQT-TCD ngày 19 tháng 5 năm 2025 đã thông qua việc mua lại Trái phiếu TCDH2227002 trước hạn với thời gian thực hiện từ tháng 5 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 việc mua lại này vẫn chưa được thực hiện. Do vậy, ngày 03 tháng 6 năm 2026 Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT-TCD về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong thực hiện tổ chức lấy ý kiến Người sở hữu Trái phiếu TCDH2227002 để thông qua phương án xử lý trái phiếu.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
Số cuối năm			
Vay dài hạn tổ chức	45.076.239.000	45.076.239.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	140.550.000.000	28.385.750.000	112.164.250.000
Nợ thuê tài chính	4.939.676.585	2.887.067.500	2.052.609.085
Trái phiếu thường	984.719.633.333	-	984.719.633.333
Cộng	1.175.285.548.918	76.349.056.500	1.098.936.492.418
Số đầu năm			
Vay dài hạn tổ chức	52.360.239.000	52.360.239.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	138.000.000.000	-	138.000.000.000
Vay dài hạn các cá nhân	2.820.000.000	-	2.820.000.000
Nợ thuê tài chính	13.246.460.166	5.276.222.520	7.970.237.646
Trái phiếu thường	981.839.433.333	-	981.839.433.333
Cộng	1.188.266.132.499	57.636.461.520	1.130.629.670.979

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn được trình bày tại Phụ lục số 2 đính kèm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**20c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	247.135.851.599	-
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	95.500.000.000	-
Cộng	342.635.851.599	-

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đã tiến hành khởi tố Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty để tiến hành điều tra, xác minh một số sai phạm liên quan đến vụ án lừa đảo, chiếm đoạt tài sản xảy ra tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital. Hiện vụ việc đang được điều tra và chưa có kết luận chính thức. Vụ việc này dẫn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty khác thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital gặp nhiều khó khăn, các khoản nợ phải thu đã đến hạn nhưng khó có khả năng thu hồi dẫn đến không có nguồn tiền thanh toán các khoản nợ đến hạn.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	6.654.892.278	14.696.624.897	(4.269.200.000)	17.082.317.175
Quỹ phúc lợi	2.580.310.478	1.030.000.000	(12.546.000)	3.597.764.478
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	392.564.161	10.666.528.278	(9.052.607.558)	2.006.484.881
Cộng	9.627.766.917	26.393.153.175	(13.334.353.558)	22.686.566.534

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến chênh lệch tạm thời phải trả. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	114.529.650.646	1.771.756.023
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	3.713.922.086	112.757.894.623
Số cuối năm	118.243.572.732	114.529.650.646

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

23. Vốn chủ sở hữu**23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 3 đính kèm.

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	1.474.195.200.000	1.474.195.200.000
Các cổ đông khác	1.884.011.210.000	1.884.011.210.000
Cộng	3.358.206.410.000	3.358.206.410.000



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**23c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	335.820.641	335.820.641
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	335.820.641	335.820.641
• Cổ phiếu phổ thông	335.820.641	335.820.641
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
• Cổ phiếu phổ thông	-	-
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	335.820.641	335.820.641
• Cổ phiếu phổ thông	335.820.641	335.820.641
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

6.300.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital đã được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a). Sang năm 2025, các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng này đã quá hạn thanh toán do đó các cổ phiếu này đang bị phát mãi theo Thông báo chào bán tài sản số 1151/2025/TB-AMC ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định.

Ngày 02 tháng 10 năm 2025 Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 895/QĐ-SGDHCM về việc đình chỉ giao dịch cổ phiếu TCD của Công ty kể từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 do chậm nộp Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán quá 6 tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn phải công bố thông tin.

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**24a. Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền của Tập đoàn bao gồm:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Dollar Mỹ (USD)	7.860,07	7.894,17
Euro (EUR)	606,95	606,95
Vàng tiền tệ	8.846.710	8.846.710

24b. Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Fujisan	48.297.080.000	48.297.080.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bảo Minh Tiến	7.932.732.500	7.932.732.500
Các đối tượng khác	16.912.601.844	16.873.284.490
Cộng	73.142.414.344	73.103.096.990

Các khoản nợ khó đòi đã xử lý do không có khả năng thu hồi.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	758.630.068.584	601.544.316.994
Doanh thu cung cấp dịch vụ	130.549.266.578	93.935.201.738
Doanh thu hợp đồng xây dựng	196.996.852.878	465.725.655.434
Cộng	1.086.176.188.040	1.161.205.174.166

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn còn phát sinh giao dịch với các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	147.126.088.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	86.110.932.025
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8		
Cung cấp vật liệu xây dựng	-	47.765.565.000
Công ty TNHH B.O.T ĐT830		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	2.709.491.144	19.195.670.036
Cung cấp dịch vụ thu phí đường bộ	3.180.000.000	12.402.419.000
Công ty Cổ phần Skylar		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	23.821.212.732
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	36.840.907
Công ty TNHH Tulip Solar		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	1.127.936.124
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	40.800.000	302.535.675
Công ty Cổ phần BCG Energy		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	23.503.000	96.704.370
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	5.125.000	34.410.287
Công ty Cổ phần BCG SP GreenSky		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	5.410.926



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Điện Gió Đông Thành I		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	2.850.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	2.384.167
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	3.107.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	386.359.254	-
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	17.915.190.477	-
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	21.276.759.620	-
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	683.221.539	-
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	448.682.256.172	460.923.092.336
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	42.142.871.085	25.262.811.877
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	246.404.891.693	435.264.378.535
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(426.753.833)	2.764.322.077
Cộng	<u>736.803.265.117</u>	<u>924.214.604.825</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	401.445.811	548.496.522
Lãi tiền cho vay	613.698.630	104.109.589
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	169.205.000
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	8.701.758.404
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	9.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	6.652.252.124
Lãi phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	604.931.507	177.795.422.374
Lãi chậm thanh toán phải thu	-	82.049.140.844
Cộng	<u>1.620.075.948</u>	<u>285.020.384.857</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	63.544.592.091	205.878.011.681
Chi phí lợi tức hợp tác kinh doanh	-	5.742.002.713
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	6.524.918.377	9.668.762.091
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	769.351.924	6.800.147.727
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	125.429.229	94.322.774
Chi phí tài chính khác	2.267.321.212	10.009.019.813
Cộng	73.231.612.833	238.192.266.799

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.320.493.425	3.287.081.058
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	64.512.806	188.325.296
Chi phí vận chuyển	45.024.745.694	44.133.305.351
Chi phí bốc xếp	27.831.694.600	14.317.309.600
Các chi phí khác	1.113.065.356	1.741.061.821
Cộng	79.354.511.881	63.667.083.126

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	40.905.766.767	65.327.862.451
Chi phí vật liệu quản lý	674.531.711	144.173.293
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.590.582.094	3.879.773.489
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.478.841.226	6.080.966.066
Thuế, phí và lệ phí	1.395.609.384	2.676.158.182
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	309.034.841.962	1.008.538.074.212
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.702.808.269	27.004.549.747
Các chi phí khác	20.179.778.121	16.179.794.646
Cộng	390.962.759.534	1.129.831.352.086

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý tài sản cố định	1.766.431.906	7.566.984.904
Thu nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ các năm trước (công trình Khu dân cư phố chợ An Sơn)	-	2.297.709.746
Thành phẩm nhập kho	-	26.744.004.000
Thu nhập từ giảm công nợ nhà thầu theo quyết toán	2.490.622.030	-
Thu nhập khác	6.919.461.223	9.964.490.417
Cộng	11.176.515.159	46.573.189.067



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	2.401.927.296	2.578.165.089
Chi phí thanh lý tài sản cố định thuê tài chính	2.180.840.939	-
Chi phí phạt do gốc và lãi vay quá hạn	36.124.159.951	-
Chi phí đá thành phẩm	-	10.806.388.202
Xử lý chi phí dự án	24.621.108.837	-
Các khoản chi phí khác	2.017.624.296	522.852.479
Cộng	67.345.661.319	13.907.405.770

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(438.111.143.265)	(1.467.212.349.293)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(438.111.143.265)	(1.467.212.349.293)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	335.820.641	335.820.641
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(1.305)	(4.369)

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	80.877.419.830	67.625.662.200
Chi phí nhân công	77.445.491.545	89.168.404.204
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.522.519.065	21.536.510.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	758.055.994.940	893.632.910.431
Chi phí khác	417.498.013.759	1.089.607.979.010
Cộng	1.348.399.439.139	2.161.571.466.043

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh giao dịch tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc với số tiền là 2.435.683.233 VND (năm trước là 10.000.000 VND).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.5a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Chủ tịch HĐQT	508.935.232	810.000.000
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Chủ tịch HĐQT	-	544.000.000
Ông Phạm Đăng Khoa	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	785.826.088
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	6.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Văn Bắc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính (miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	603.000.000	706.000.000
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	7.740.000	36.000.000
Ông Tan Bo Quan, Andy	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2024)	-	7.000.000
Ông Bùi Quang Nam	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	900.000	17.000.000
Ông Đỗ Ngọc An	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	290.701.429	6.000.000
Ông Tomas Sven Jaehnig	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	12.000.000	24.000.000
Ông Dương Anh Văn	Thành viên HĐQT độc lập	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 23 tháng 12 năm 2025)	13.560.000	-
Ông Lê Huỳnh Thương Minh	Tổng Giám đốc	320.403.810	-
Ông Trần Nguyên Huân	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 3 năm 2025)	234.025.714	429.613.636
Ông Nguyễn Hoàng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2024)	-	186.181.364
Ông Hồ Viết Thùy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2024)	-	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Tổng Giám đốc	171.428.572	804.000.000
Ông Hà Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	150.857.143	195.000.000
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	262.595.239	-
Ông Nguyễn Viết Đoàn	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 4 năm 2024)	209.000.000	759.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Kim Yến	Kế toán trưởng	213.750.000	-
Ông Nguyễn Viết Cương	Trưởng Ban kiểm soát	101.000.000	170.000.000
Bà Huỳnh Thị Thảo	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	5.480.000	24.000.000
Ông Hoàng Quốc Trung	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	-
Ông Võ Văn Hóa	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	-
Ông Nguyễn Đăng Hải	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	6.540.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thư ký Công ty	85.736.172	405.677.881
Bà Lê Nguyễn Phương Thảo	Thư ký HĐQT	24.000.000	17.000.000
Cộng		3.275.653.311	6.130.298.969

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ("BCG")	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BCG Land ("BCG Land")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Energy ("BCG Energy")	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Skylar	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Herb Solar	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Orchid Solar	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Financial	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Khu công nghiệp Cát Trinh	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Dược phẩm Tipharco	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Aton	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Aurai Wind Energy	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Điện gió Điện Biên Đông	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG ECO	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Gaia	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Wind Sóc Trăng	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Cosmos Solar	Thành viên cùng tập đoàn BCG (đến ngày 20/02/2024)
Công ty Cổ phần Năng lượng BCG Băng Dương	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Năng lượng BCG Thạnh Hóa	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Năng lượng Hanwha - BCG Băng Dương	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Phát triển Điện Gia Huy	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng Lượng Sạch	Thành viên cùng tập đoàn BCG

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bên liên quan khác

Công ty Cổ phần Tapiotek
Công ty Cổ phần Thành Phúc
Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia
Công ty Cổ phần Violet Solar
Công ty TNHH Điện gió Đông Thành 1
Công ty TNHH Điện gió Đông Thành 2
Công ty TNHH Phoenix Mountain
Công ty TNHH MTV Helios Village
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830
Công ty Cổ phần Bất động sản An Giang
Công ty Cổ phần Core Vietnam
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang
Công ty Cổ phần BCG - SP Greensky ("BCG – SP Greensky")
Công ty TNHH Skylight Power
Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Tâm Sinh Nghĩa
Công ty Cổ phần TSN Hà Nam
Công ty Cổ phần TSN Hòn Đất
Công ty Cổ phần TSN Huế
Công ty Cổ phần TSN Long An
Công ty TNHH Hanwha BCGE - O&M
Công ty TNHH Lotus Solar
Công ty TNHH Daisy Solar
Công ty TNHH Tulip Solar
Công ty Cổ phần Bleu Soleil
Công ty Cổ phần Nông Thôn Việt Energy
Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1
Công ty TNHH Iris Solar
Công ty TNHH Lily Solar
Công ty TNHH Thương mại Skylar3
Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1
Công ty TNHH Xây lắp Skylar2
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land

Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi
Công ty Cổ phần Blacksoil Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư BFC
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà MHDI 2
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C
Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8
Công ty Cổ phần Thắng Phương

Mối quan hệ

Thành viên cùng tập đoàn BCG
Thành viên cùng tập đoàn BCG
Thành viên cùng tập đoàn BCG
Thành viên cùng tập đoàn BCG
Thành viên cùng tập đoàn BCG
Thành viên cùng tập đoàn BCG
Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty liên kết của BCG
Công ty liên kết của BCG
Công ty liên kết của BCG
Công ty liên kết của BCG
Công ty liên kết của BCG Land

Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty liên kết của BCG Energy
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của BCG - SP Greensky
Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang
Công ty nắm giữ 10% vốn điều lệ
Có cùng thành viên Ban điều hành
Có cùng thành viên Ban điều hành
Có cùng thành viên Ban điều hành
Có cùng thành viên Ban điều hành
Có cùng thành viên Ban điều hành
Có cùng thành viên Ban điều hành
Có cùng thành viên Ban điều hành



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Bên liên quan khác**

Công ty Cổ phần White Magnolia
 Công ty TNHH Pegas
 Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết
 Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển
 Công ty Cổ phần Dược Tesla
 Công ty Cổ phần Kiến trúc - Kỹ thuật Xây dựng Sài Gòn
 Công ty Cổ phần Lê Bảo Minh
 Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Cà phê Đà Lạt
 Công ty Indoba - GmbH – Dresden
 Công ty TNHH Thanh An An
 Tập đoàn giáo dục Nguyễn Hoàng
 Trường Quốc tế IEC Quảng Ngãi
 Công ty TNHH Nam Cường Sài Gòn

Mối quan hệ

Có cùng thành viên Ban điều hành
 Có cùng thành viên Ban điều hành
 Có cùng thành viên Ban điều hành
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
 Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c và giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital		
Phí tư vấn	960.000.000	5.760.000.000
Vay	1.400.000.000	33.120.239.000
Trả nợ vay	8.684.000.000	12.360.000.000
Lãi vay phải trả	4.499.828.833	5.417.852.058
Thanh toán phí tư vấn	-	8.653.143.228
Thu tiền cung cấp dịch vụ		39.288.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa		
Thu tiền	3.930.464.155	42.276.261.500
Mua nguyên vật liệu	77.343.584	50.033.678.238
Chi phí thi công xây dựng	14.794.093.984	35.777.466.678
Thanh toán thi công công trình	224.424.600	244.778.772.749
Tạm ứng thi công công trình	1.180.000.000	35.222.545.229
Hoàn ứng thi công công trình	3.930.464.155	21.057.058.831
Tiền mượn	-	53.500.000.000
Cần trừ công nợ	53.500.000.000	-
Phí lưu kho	-	191.018.181
Chi phí khác	-	189.894.444
Cung cấp dịch vụ khác	-	104.301.566
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security		
Phí dịch vụ	540.000.000	605.600.000
Cung cấp dịch vụ khác	-	58.500.000
Thanh toán phí dịch vụ	830.000.000	-
Cần trừ công nợ	738.720.000	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios</i>		
Thu tiền	3.000.000.000	3.111.000
Lãi BCC	604.931.507	14.354.219.178
Lãi trái phiếu	-	8.701.369.863
Thu tiền lãi BCC và lãi trái phiếu	-	17.250.893.832
Cung cấp dịch vụ khác	48.440.021	217.982.162
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang</i>		
Phí dịch vụ	-	55.338.465
Lãi BCC	-	5.742.002.713
Chi phí lãi vay	-	447.406.027
Vay	-	36.780.000.000
Nhận tạm ứng tiền thi công	60.540.000.000	635.901.853.667
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình	-	297.447.000.000
<i>Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết</i>		
Nhận ứng trước tiền thi công	-	29.558.116.984
Góp vốn BCC	2.550.000.000	121.487.000.000
Hoàn trả góp vốn BCC	-	38.000.000.000
Cần trừ công nợ	18.953.925.054	-
<i>Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas</i>		
Góp vốn BCC	-	70.000.000.000
Lãi BCC	-	3.573.698.630
Tạm ứng tiền thi công	-	328.000.000.000
<i>Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp</i>		
Phí dịch vụ	-	46.956.575
Nhận tạm ứng tiền thi công	-	19.500.000.000
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình	12.500.000.000	46.906.250.000
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort</i>		
Phí thuê văn phòng	-	25.000.000
Phí dịch vụ	-	6.073.800
Thanh toán phí dịch vụ	-	147.427.976
Bù trừ công nợ	-	386.737.298
Nhận tạm ứng tiền thi công	-	13.100.000.000
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình	-	7.900.000.000
<i>Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA</i>		
Phí bảo hiểm	476.319.915	1.525.392.111
Thanh toán phí bảo hiểm	163.285.969	1.673.368.930
Hoàn trả phí bảo hiểm	89.771.880	330.021.596

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần BCG Financial</i>		
Lãi BCC	-	10.932.602.740
Thu tiền góp vốn BCC	-	200.000.000.000
Thu lãi BCC	-	23.662.615.500
<i>Công ty Cổ phần Herb Solar</i>		
Lãi chậm thanh toán	-	2.187.577.875
Thu tiền	145.000.000	1.453.000.000
Cần trừ công nợ	577.231.371	-
<i>Công ty Cổ phần Orchid Solar</i>		
Lãi chậm thanh toán	-	1.949.653.496
Thu tiền	205.000.000	1.957.000.000
<i>Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long</i>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	39.000.000.000
Thu tiền	181.503.173	-
<i>Công ty Cổ phần Băng Dương E&C</i>		
Thu tiền	-	350.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thăng Phương</i>		
Lãi BCC	-	28.241.161.644
Thu tiền lãi BCC	-	20.500.000.000
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ G8</i>		
Tạm ứng thực hiện công trình	-	402.286.127.731
Thu tiền	-	52.419.589.500
<i>Công ty TNHH B.O.T ĐT 830</i>		
Thu tiền bảo dưỡng trạm	6.360.650.435	22.160.807.643
Mua xe	-	363.636.364
Thanh toán tiền mua xe	-	400.000.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Tâm nhìn Năng Lượng Sạch</i>		
Thu tiền	-	10.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Skylar</i>		
Thu tiền	1.872.531.528	6.379.149.855
Bù trừ công nợ	-	714.380.642
Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	39.348.180
<i>Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1</i>		
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công	-	58.966.000.000
Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	21.820.320

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Tulip Solar		
Thu tiền	-	1.218.171.013
Công ty Cổ phần BCG Energy		
Thu tiền cung cấp dịch vụ	15.668.100	101.791.676
Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ	100.000.000	-
Công ty TNHH Điện Gió Đông Thành 1		
Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	11.008.440
Công ty Cổ phần BCG SP GreenSky		
Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	5.843.800

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh

Công ty đã sử dụng: toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên để đảm bảo cho gói trái phiếu do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên phát hành (xem thuyết minh số V.2c); 35.600.000 cổ phiếu sở hữu tại Công ty Cổ phần BCG Land để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Nam Cường Sài Gòn tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.2c).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital và Công ty Cổ phần BCG Financial đã sử dụng lần lượt 79.705.315 cổ phần và 10.822.468 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20a).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios đã sử dụng các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Shophouse giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios và các hồ sơ đi kèm để bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành, bao gồm nợ gốc, lãi vay, phí, chi phí, tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác theo quy định tại tất cả các hợp đồng vay đã ký kết với Ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20a).

Ông Nguyễn Hồ Nam đã bảo lãnh thanh toán không hủy ngang toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20a).

Các cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long đã sử dụng toàn bộ cổ phần của mình cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích cổ tức và các khoản tiền phân chia liên quan đến cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long đã dùng quyền tài sản phát sinh liên quan đến Dự án Bãi Cháy và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Bãi Cháy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty với mã trái phiếu là TCDH2227002 (xem thuyết minh số V.20b).



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết đã sử dụng quyền khai thác kinh doanh "Dự án Mỏ đá Núi Kiết" tại xã Suối Kiết, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với tổng giá trị tài sản là 203.764.000.000 VND; cùng với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số DP322635, sổ vào sổ cấp GCN CT22267 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17 tháng 6 năm 2024; thửa số 45, tờ bản đồ 47, địa chỉ tại xã Suối Kiết, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với diện tích 405.079,7m², mục đích sử dụng đất là đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, thời hạn sử dụng đến ngày 05 tháng 5 năm 2049 để đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b).

Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort đã sử dụng các bất động sản tọa lạc tại Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 56 và Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 địa chỉ KV1, phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20a).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.3b, V.4, V.5a, V.5b, V.14a, V.15, V.18, V.19a và V.20a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Các khoản nợ được dự phòng dựa trên đánh giá khả năng thu hồi, phương thức thanh toán, cần trừ nợ. Ngoài các khoản dự phòng đã trích lập cho các bên liên quan đã được trình bày tại thuyết minh số V.6, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của dịch vụ cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Xây dựng: thi công các công trình cao ốc, cầu đường,....
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: cung cấp cát, đá, vật liệu xây dựng,....
- Dịch vụ: cho thuê xe, dịch vụ thu phí tự động,....

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày tại Phụ lục 4 đính kèm.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn ghi nhận lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp là 355.949.395.249 VND (trong đó khoản lỗ phân bổ cho cổ đông của Công ty mẹ là 438.111.143.265 VND), nâng tổng số lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lên 1.881.967.653.339 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang gặp một số khó khăn trong hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính, cụ thể như sau:

- Một số khoản nợ phải thu đã đến hạn nhưng tiến độ thu hồi chậm;
- Một số khoản vay và nợ thuê tài chính đã quá hạn thanh toán và bị tổ chức tín dụng chuyển nhóm nợ trong năm 2025;
- Cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán TCD) bị đình chỉ giao dịch kể từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 theo Quyết định số 895/QĐ-SGDHCM ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, do chậm nộp Báo cáo tài chính (xem thuyết minh số V.23c);
- Trái phiếu mã TCDH2227002 của Công ty bị tạm dừng giao dịch từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (xem thuyết minh số V.20b).

Những sự kiện và điều kiện nêu trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Mặc dù vậy, Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp, dựa trên các cơ sở sau:

- Trên thực tế, Tập đoàn vẫn duy trì hoạt động kinh doanh bình thường và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ tài chính chủ yếu từ sau ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này;
- Ban Tổng Giám đốc Công ty đang triển khai các biện pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính và dòng tiền, bao gồm: thực hiện thoái vốn và thanh lý một số khoản đầu tư, đẩy mạnh công tác thu hồi các khoản công nợ phải thu và làm việc với các tổ chức tín dụng để cơ cấu lại các khoản vay và nhóm nợ hiện hữu;
- Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các biện pháp nêu trên sẽ tạo nguồn tiền cần thiết để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn và duy trì hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong thời gian ít nhất 12 tháng kể từ ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào kết quả thực hiện thành công các biện pháp nêu trên, đặc biệt là việc thoái vốn, thu hồi công nợ và cơ cấu lại các khoản vay. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục và không bao gồm các điều chỉnh cần thiết có thể phát sinh nếu Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động liên tục - bao gồm việc đánh giá lại giá trị và phân loại lại tài sản, nợ phải trả theo giá trị có thể thu hồi hoặc thanh lý, cũng như ghi nhận các khoản nợ phải trả bổ sung (nếu có).

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

- Đến ngày 07 tháng 02 năm 2026, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an – Cục Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu đã ban hành Công văn số 697/CSKT-P2 gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc hủy bỏ tạm ngưng giao dịch đối với các tài khoản tiền gửi thanh toán và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn của Công ty (xem thuyết minh số V.1).
- Ngày 03 tháng 6 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT-TCD về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong tổ chức lấy ý kiến Người sở hữu Trái phiếu mã TCDH2227002 để thông qua phương án xử lý trái phiếu. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính, việc lấy ý kiến chưa hoàn tất (xem thuyết minh số V.20b).
- Ngày 29 tháng 5 năm 2026 Công ty đã ký Biên bản cân trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN với Công ty Cổ phần Plus Investment, Công ty Cổ phần Thăng Phương, Công ty Cổ phần Dịch vụ G8,



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang, Ông Lê Bảo Toàn và Biên bản cân trừ công nợ số 02/2026/BBCTCN với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang, Ông Nguyễn Vĩnh Tường để thực hiện cân trừ các khoản công nợ trả trước, tiền gốc và lãi BCC với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (xem thuyết minh số V.4, V.5a và V.15).

- Ngày 03 tháng 6 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT-TCD về việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 931.987.493.244 VND, giá gốc khoản đầu tư là 970.355.000.000 VND). Ngày 05 tháng 6 năm 2026, Công ty đã ký biên bản làm việc thống nhất nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long cho Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H với giá chuyển nhượng dự kiến là 990.000.000.000 VND (xem thuyết minh số V.2c).

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập



Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 1: Bảng tăng, giảm vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm khác ^①	Cân trừ nợ thuê tài chính	Số cuối năm
Năm nay	832.635.851.599	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	(490.000.000.000)	-	342.635.851.599
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	1.054.240.000	-	(1.054.240.000)	-	-	-
Vay ngắn hạn cá nhân	52.360.239.000	1.400.000.000	28.385.750.000	(8.684.000.000)	-	-	73.461.989.000
Vay dài hạn đến hạn trả	5.276.222.520	-	3.608.368.954	(3.587.999.430)	-	(2.409.524.544)	2.887.067.500
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	890.272.313.119	3.454.240.000	31.994.118.954	(14.326.239.430)	(490.000.000.000)	(2.409.524.544)	418.984.908.099
Cộng							
Năm trước	762.294.825.881	1.213.555.851.599	-	(1.143.214.825.881)	-	-	832.635.851.599
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	36.780.000.000	-	(36.780.000.000)	-	-	-
Vay ngắn hạn các tổ chức	570.800.016	-	52.360.239.000	(570.800.016)	-	-	52.360.239.000
Vay dài hạn đến hạn trả	4.402.442.316	-	2.288.584.920	(1.414.804.716)	-	-	5.276.222.520
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	300.000.000.000	-	-	(300.000.000.000)	-	-	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	1.067.268.068.213	1.250.335.851.599	54.648.823.920	(1.481.980.430.613)	-	-	890.272.313.119
Cộng							

① Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh này đã quá hạn thanh toán do đó các tài sản thế chấp này đang bị phát mãi theo Thông báo chào bán tài sản số 1151/2025/TB-AMC ngày 11 tháng 3 năm 2025 và Thông báo xử lý tài sản thế chấp số 468/2025/TB-AMC ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định (xem thuyết minh số V.19a).



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
P. BẾN THÀNH - Q. 1 - TP. HỒ CHÍ MINH


Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 2: Bảng tăng, giảm vay và nợ thuế tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND						
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Phân bổ chi phí trái phiếu	Cân trừ nợ thuế tài chính
						Số cuối năm
Năm nay						
Vay dài hạn ngân hàng	138.000.000.000	2.550.000.000	(28.385.750.000)	-	-	112.164.250.000
Vay dài hạn các tổ chức	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	2.820.000.000	-	-	(2.820.000.000)	-	-
Nợ thuế tài chính	7.970.237.646	-	(3.608.368.954)	-	-	2.052.609.085
Trái phiếu thường	981.839.433.333	-	-	-	2.880.200.000	984.719.633.333
Cộng	1.130.629.670.979	2.550.000.000	(31.994.118.954)	(2.820.000.000)	2.880.200.000	1.098.936.492.418
Năm trước						
Vay dài hạn ngân hàng	-	138.000.000.000	-	-	-	138.000.000.000
Vay dài hạn các tổ chức	33.275.266.632	33.120.239.000	(52.360.239.000)	(14.035.266.632)	-	-
Vay dài hạn các cá nhân	6.100.000.000	-	-	(3.280.000.000)	-	2.820.000.000
Nợ thuế tài chính	10.044.586.766	4.530.960.000	(2.288.584.920)	(4.316.724.200)	-	7.970.237.646
Trái phiếu thường	979.633.400.000	-	-	-	2.206.033.333	981.839.433.333
Cộng	1.029.053.253.398	175.651.199.000	(54.648.823.920)	(21.631.990.832)	2.206.033.333	1.130.629.670.979

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026



Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Yến

Kế toán trưởng/Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 3: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát
						Cộng
Số dư đầu năm trước	2.826.808.040.000	549.687.637.982	584.650.517	917.191.749	276.963.790.015	132.061.149.833
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(1.467.212.349.293)	17.006.562.708
Tăng vốn trong năm trước	531.398.370.000	(305.266.550.000)	-	-	(226.131.820.000)	-
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	-	(14.279.554.208)	(14.279.554.207)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	-	(36.450.476.155)
Số dư cuối năm trước	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	917.191.749	(1.430.659.933.486)	98.337.682.179
Số dư đầu năm nay	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	917.191.749	(1.430.659.933.486)	98.337.682.179
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	(438.111.143.265)	82.161.748.016
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	-	(13.196.576.588)	(13.196.576.587)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(43.964.778.952)
Tăng khác	-	-	-	-	-	2.839.348.410
Số dư cuối năm nay	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	917.191.749	(1.881.967.653.339)	126.177.423.066
						2.271.807.088.941
						(355.949.395.249)
						(26.393.153.175)
						(43.964.778.952)
						2.839.348.410
						1.848.339.109.975

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6 năm 2026



Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 4: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu			Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
	Lĩnh vực xây dựng	xây dựng				
Năm nay						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	196.996.852.878	758.630.068.584	130.093.016.060	-	-	1.085.719.937.522
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	31.140.852.105	16.998.664.893	40.551.481	(48.180.068.479)	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	228.137.704.983	775.628.733.477	130.133.567.541	(48.180.068.479)	-	1.085.719.937.522
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(326.237.957.152)	183.565.125.137	20.387.602.544	884.630.461	(121.400.599.010)	(121.400.599.010)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(121.400.599.010)	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.620.075.948	
Doanh thu hoạt động tài chính					(73.231.612.833)	
Chi phí tài chính					(54.344.415.842)	
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					11.176.515.159	
Thu nhập khác					(67.345.661.319)	
Chi phí khác					(48.532.849.174)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(3.890.848.178)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(355.949.395.249)	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	5.519.500	-	-	-	-	5.519.500
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	1.651.596.933	7.523.548.590	5.347.373.542	-	-	14.522.519.065
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	306.149.456.770	14.404.159.054	2.304.729.644	-	-	322.858.345.468



78

1. T

8

AN V

GT

4498

4. T

AC

AN X

Ổ P

ÔNG

104

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 4: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu			Các khoản loại trừ	Cộng
	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực khác		
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	465.725.655.434	601.544.316.994	93.384.980.441	-	1.160.654.952.869
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	44.253.108.033	12.834.293.040	321.446.517	(57.408.847.590)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	509.978.763.467	614.378.610.034	93.706.426.958	(57.408.847.590)	1.160.654.952.869
	(820.605.471.402)	(97.820.286.233)	(37.808.505.401)	(823.824.132)	(957.058.087.168)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(957.058.087.168)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					285.020.384.857
Doanh thu hoạt động tài chính					(238.192.266.799)
Chi phí tài chính					(436.540.816.199)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					46.573.189.067
Thu nhập khác					(13.907.405.770)
Chi phí khác					(23.507.654.776)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(112.593.129.797)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.450.205.786.585)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					
	-	489.965.680	423.373.054	-	913.338.734
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					
	3.338.950.136	11.229.218.292	6.968.341.770	-	21.536.510.198
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					
	835.693.386.533	128.108.501.656	47.471.830.874	-	1.011.273.719.063
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)					



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 4: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu		Các khoản loại trừ	Cộng
	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác		
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	3.964.873.062.775	124.265.288.561	(57.748.257.567)	4.343.856.602.782
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	47.107.477.250	-	53.954.423.028
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				3.105.938.504.053
Tổng tài sản				7.503.749.529.863
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.184.288.533.764	2.225.355.873	(59.756.356.194)	3.135.647.227.046
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	74.238.199.424	-	85.028.523.079
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				2.434.734.669.763
Tổng nợ phải trả				5.655.410.419.888
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	4.103.017.777.405	70.424.257.771	(34.943.547.544)	4.469.518.078.395
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	93.014.306.208	-	97.570.148.893
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				3.270.178.937.885
Tổng tài sản				7.837.267.165.173
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.194.359.445.500	15.727.895.549	(33.905.441.375)	3.198.128.477.812
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	26.139.101.835	-	29.054.866.294
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				2.338.276.732.126
Tổng nợ phải trả				5.565.460.076.232



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập





**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam

Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

Southwest Branch : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Tel: +84 (025) 8246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (029) 2376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn