

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.633.834.013.064	5.642.060.101.907
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	30.678.305.818	31.803.055.363
1. Tiền	111		30.673.305.818	31.803.055.363
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.451.655.840	100.451.655.840
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	451.655.840	451.655.840
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	100.000.000.000	100.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2b	-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125	V.2b	-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126	V.2b	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.822.808.025.187	4.829.112.223.284
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	624.623.418.347	622.347.855.203
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	3.414.153.436.423	3.413.835.701.001
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5a	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	V.6	-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.7a	1.734.714.553.949	1.743.612.050.612
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.8	(950.683.383.532)	(950.683.383.532)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.9	-	-
IV. Hàng tồn kho	140		657.357.563.951	658.216.541.833
1. Hàng tồn kho	141	V.10	657.357.563.951	658.216.541.833
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	V.10	-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151	V.11a	-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	V.11a	-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153	V.11a	-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		22.538.462.268	22.476.625.587
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12a	-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		21.433.717.732	21.371.881.051
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.27	1.104.744.536	1.104.744.536
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164	V.13	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.14a	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.545.717.385.905	1.549.441.252.354
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		230.500.000.000	234.180.255.494
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	-	3.680.255.494
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	V.15	-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	V.5b	-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.7b	420.330.000.000	420.330.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.8	(189.830.000.000)	(189.830.000.000)
II. Tài sản cố định	220		276.202.692	319.813.647
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.16	276.202.692	319.813.647
- Nguyên giá	222		21.368.217.925	21.515.037.329
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.092.015.233)	(21.195.223.682)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.17	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.18	-	-
- Nguyên giá	228		359.249.000	359.249.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(359.249.000)	(359.249.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232	V.11b	-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233	V.11c	-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236	V.11b	-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237	V.11b	-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238	V.11b	-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.19	-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.20	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.21	-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.314.811.194.782	1.314.811.194.782
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2c	364.014.748.091	364.014.748.091
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	1.521.955.000.000	1.521.955.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	19.751.250.000	19.751.250.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2c	(590.909.803.309)	(590.909.803.309)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2b	-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	V.2b	-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		129.988.431	129.988.431
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12b	129.988.431	129.988.431
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	V.22	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273	V.23	-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274	V.14b	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		7.179.551.398.969	7.191.501.354.261

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		5.301.375.545.219	5.313.899.034.843
I. Nợ ngắn hạn	310		4.204.491.661.886	4.217.015.151.510
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.24a. c	654.909.586.543	656.468.985.136
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.25a	2.448.768.486.032	2.450.791.995.032
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.26	-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.27	1.110.304.573	1.137.275.355
5. Phải trả người lao động	315	V.28a	911.081.235	1.592.083.267
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.29a	120.180.866.593	101.611.393.971
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317	V.30a	-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318	V.31	-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.32a. c	-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.33a.c	577.513.496.311	589.315.578.150
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.34a. c	401.097.840.599	416.097.840.599
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.35a	-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.36	-	-
14. Quỹ bình ổn giá	324	V.37	-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325	V.38	-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.096.883.883.333	1.096.883.883.333
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.24b. c	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.25b	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.27	-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.29b	-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335	V.30b	-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336	V.30c	-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.32b. c	-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.33b. c	-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.34b. c	1.096.883.883.333	1.096.883.883.333
10. Trái phiếu chuyển đổi	340	V.39	-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341	V.40	-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.41	-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.35b	-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V.42	-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.878.175.853.750	1.877.602.319.418
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.43	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	412	V.43	244.421.087.982	244.421.087.982
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.39. 43	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.43	-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415	V.43	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.43	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.43	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.43	584.650.517	584.650.517
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.43	-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.43	(1.725.036.294.749)	(1.725.609.829.081)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(1.725.609.829.081)	(1.326.256.813.577)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		534.332	(399.353.015.504)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.179.551.398.969	7.191.501.354.261



Nguyễn Thị Kim Yến
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 năm 2026

Lê Huỳnh Thương Minh
Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 CMT8, Phường Bến Thành, TP.HCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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	8.500.976.189	86.859.571.619
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8.500.976.189	86.859.571.619
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	7.645.538.513	84.183.636.583
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		855.437.676	2.675.935.036
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	22.978.761.221	(2.317.486.207)
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	4.868.833.414	54.764.844.470
Trong đó: chi phí đi vay	24		4.868.833.414	24.901.721.021
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	4.657.733.940	11.056.554.613
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.307.631.543	(65.462.950.254)
12. Thu nhập khác	31	VI.9	388.882.632	125.741.029
13. Chi phí khác	32	VI.10	14.122.979.843	3.476.853.339
14. Lợi nhuận khác	40		(13.734.097.211)	(3.351.112.310)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		573.534.332	(68.814.062.564)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.27	-	174.632.142
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		573.534.332	(68.988.694.706)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12a. c	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12b. c	-	-

Nguyễn Thị Kim Yến
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 năm 2026.

Lê Huỳnh Thương Minh
Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Địa chỉ: 89 CMT8, Phường Bến Thành, TP.HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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		573.534.332	14.316.625.894
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		43.610.955	1.139.673.509
- Các khoản dự phòng	03		-	(1.240.679.230)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(23.365.124.857)	(13.991.328.646)
- Chi phí đi vay	06		4.868.833.414	34.117.118.823
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(17.879.146.156)	34.341.410.350
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		33.269.581.349	77.378.217.484
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		858.977.882	(57.578.860.934)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.295.197.108	(239.823.481.182)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		-	306.934.565
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.126.109
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.687.520.146)	(45.250.210.115)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.857.090.037	(230.624.863.723)
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		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.400.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.160.418	10.440.344.557
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		18.160.418	12.840.344.557

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
Cho năm tài chính kết thúc ngày ... tháng ... năm
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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 đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	-	260.801.300.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(15.000.000.000)	(194.267.685.557)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(593.607.726)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.000.000.000)	65.940.006.717
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.124.749.545)	(151.844.512.449)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	31.803.055.363	198.671.763.963
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	30.678.305.818	46.827.251.514

Signature of Nguyễn Thị Kim Yến
Nguyễn Thị Kim Yến
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Stamp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
Signature of Lê Huỳnh Thương Minh
Lê Huỳnh Thương Minh
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

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”) 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 Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm nay, Công ty 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 Công ty, 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 Công ty trong năm 2025.

Bên cạnh đó, một số công ty có liên quan đến Công ty 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 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 Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
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%
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%
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	Ấp Rò Leng, xã Tri Tôn, tỉnh An Giang	Khai thác và chế biến đá xây dựng	51,0%	50,0%	51,0%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Nước sạch Life Purity ⁽ⁱ⁾	27C Quốc Hương, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	51,0%	51,0%	51,0%

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

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Buôn Chư Jut, xã Ia Rсай, 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%
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%

- (i) Mặc dù tỷ lệ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần BCG Land ít hơn 20% nhưng trong năm 2024, 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.

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 Bờ 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

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 Công ty có 26 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 27 nhân viên).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/tt-btc ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 99/2025/tt-btc ngày 27 tháng 10 năm 2025, và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 Công ty thực hiện thanh toán.

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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. 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.

4. 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 Công ty 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 chi 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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 ty con và công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

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

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

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 Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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 và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công 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 góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

5. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 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.

6. 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: 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.

Giá gốc của hàng tồn 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 năm 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.

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.

7. 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.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

9. 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 Công ty 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 Công ty là phương tiện vận tải có thời gian khấu hao từ 05 - 06 năm.

10. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là 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 hoá. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao từ 03 – 05 năm.

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.

11. 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 Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty 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.

Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty 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 Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty 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.

Công ty 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.

13. 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 Công ty.
- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. 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.

Công ty 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.
- 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.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu 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.

16. 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 biểu quyết thông qua.

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.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại 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 (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Công ty 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.

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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

18. 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 Công ty 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.

19. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

20. 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.

21. 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.

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:

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

22. Thông tin 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 của Công ty.

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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	8.936.710	8.936.710
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.664.369.108	31.794.118.653
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	-
Cộng	30.678.305.818	31.803.055.363

Toàn bộ các tài khoản tiền gửi thanh toán và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại các ngân hàng Công ty đang mở tài khoản (ngoại trừ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam) của Công ty 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 hủy bỏ tạm ngưng giao dịch.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty 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 Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	2.155.162.100	451.655.840	1.180.771.700
Cộng	451.655.840	2.155.162.100	451.655.840	1.180.771.700

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	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu ⁽ⁱ⁾	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Trái phiếu ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-
Cộng	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000

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-TCĐ 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 góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	364.014.748.091	(130.501.225.503)	364.014.748.091	(130.501.225.503)
Công ty Cổ phần TCD Plus ⁽ⁱ⁾	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild ⁽ⁱⁱ⁾	99.800.000.000	(99.800.000.000)	99.800.000.000	(99.800.000.000)
Công ty Taxi Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	54.488.189.875	(30.701.225.503)	54.488.189.875	(30.701.225.503)
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang ^(iv)	9.726.558.216	-	9.726.558.216	-
Đầu tư vào công ty liên kết	1.521.955.000.000	(457.730.039.579)	1.521.955.000.000	(457.730.039.579)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long ^(v)	970.355.000.000	-	970.355.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên ^(vi)	117.600.000.000	(23.730.039.579)	117.600.000.000	(23.730.039.579)
Công ty Cổ phần BCG Land ^(vii)	434.000.000.000	(434.000.000.000)	434.000.000.000	(434.000.000.000)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.751.250.000	(2.678.538.227)	19.751.250.000	(2.678.538.227)
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng ^(viii)	16.651.250.000	-	16.651.250.000	-
Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi ^(ix)	3.100.000.000	(2.678.538.227)	3.100.000.000	(2.678.538.227)
Cộng	1.905.720.998.091	(590.909.803.309)	1.905.720.998.091	(590.909.803.309)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần TCD Plus 200.000.000.000 VND, tương đương 80% vốn điều lệ của công ty này.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317828674, thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 4 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild 99.800.000.000 VND, tương đương 99,8% vốn điều lệ của công ty này.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301465425, thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 6 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Taxi Việt Nam 57.474.788.455 VND, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này. Khoản đầu tư này được Công ty mua lại với giá phí là 54.488.189.875 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600175162, thay đổi lần thứ 9 ngày 30 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang 9.171.917.009 VND, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này. Khoản đầu tư này được Công ty mua lại với giá phí là 9.726.558.216 VND. 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.
- (v) 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.

- (vi) 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.19).

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).

- (vii) 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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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” trên Bảng cân đối kế toán.

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 Đắc 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).

(viii) 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.

(ix) 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

Công ty 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.

Tình hình hoạt động của các công ty con và 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 TCD Plus, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild, Công ty Taxi Việt Nam và Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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.

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	590.909.803.309	572.214.763.647
Trích lập dự phòng	0	18.695.039.662
Số cuối năm	590.909.803.309	590.909.803.309

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild		
Thanh toán thi công công trình	200.000.000	15.907.281.509
Tạm ứng thi công công trình		9.801.512.756
Hoàn ứng thi công công trình		6.310.000.000
Mua nguyên vật liệu		3.636.351.122

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thi công xây dựng		27.504.500.983
Phí quản lý dự án	-	-
Thu tiền	-	-
Công ty Taxi Việt Nam		
Nhận tiền ứng trước thi công	-	-
Hoàn ứng tiền thi công		500.000.000
Mua dịch vụ	81.295.000	40.551.481
Thanh toán phí dịch vụ	87.798.600	72.637.840
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang		
Phân phối lợi nhuận	36.336.442.303	41.125.430.542
Nhận tiền phân phối lợi nhuận	20.000.000.000	18.365.072.952
Cần trừ công nợ	377.038.945	16.238.067.745
Mượn tiền	-	-
Trả tiền mượn		
Mua bán NVL	680.088.600	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên		
Thu tiền		
Công ty Cổ phần BCG Land		
Cho thuê xe	-	-
3. Phải thu khách hàng		
3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	489.922.267.316	486.744.143.727
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	381.116.313.797	381.116.313.797
Công ty Cổ phần BCG Energy	58.000.000.000	58.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết	12.590.268.020	12.590.268.020
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	8.377.378.844	8.377.378.844
Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1	6.212.879.732	6.212.879.732
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	6.201.689.356	6.201.689.356
Công ty Cổ phần Herb Solar	5.283.431.309	5.283.431.309
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C	4.006.530.680	4.006.530.680
Công ty TNHH Xây lắp Skylar2	1.250.919.389	1.250.919.389
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830	882.143.616	882.143.616
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi	512.000.000	512.000.000
Công ty TNHH Thương mại Skylar3	467.100.000	467.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	1.716.092.316	431.727.580
Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1	409.500.000	409.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	338.286.000	338.286.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	302.632.984	302.632.984
Công ty Cổ phần Orchid Solar	292.804.420	292.804.420
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	134.701.151.031	135.603.711.476
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam	57.537.224.218	57.537.224.218
Quân chủng Phòng không - Không quân	29.259.902.000	29.259.902.000
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
Các khách hàng khác	25.186.052.611	26.088.613.056
Cộng	624.623.418.347	622.347.855.203

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	-	3.178.093.589
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	-	-
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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	1.012.848.026.415	1.012.690.429.460
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	598.986.333.104	598.986.333.104
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 ⁽ⁱ⁾	402.286.127.731	402.286.127.731
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	11.220.495.996	11.020.495.996
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	344.316.984	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	2.401.145.271.541	2.401.145.271.541
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 Hibiscus	153.073.137.712	153.073.137.712
Công ty Cổ phần Daffodils	115.368.533.486	115.368.533.486

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-	-
Các nhà thầu khác	117.196.400.350	117.196.400.350
Cộng	3.413.835.701.001	3.413.835.701.001

- (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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	30.882.003.868
Cộng	93.886.867.030	93.886.867.030

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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	27.153.927.286	(200.000.000)	516.662.098.446	(39.016.037.045)
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang – phải thu về lợi nhuận được chia ^(viii)	16.608.222.970	-	25.599.706.000	-
Công ty Cổ phần Herb Solar – lãi chậm thanh toán	2.187.577.875	-	2.187.577.875	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild – phải thu khác	2.161.574.335	-	2.161.574.335	-
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)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – phải thu khác	3.040.127.418	-	3.040.127.418	-
Công ty Cổ phần Tapiotek – phải thu khác	6.771.192	-	6.771.192	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	139.059.192.578	(84.509.750.480)	1.226.949.952.166	(188.311.797.927)
Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần ^(vii)	26.002.202.250	(1.002.202.250)	26.002.202.250	(1.002.202.250)
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	123.586.474	-	91.392.524	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	6.089.420.052	-	6.306.596.007	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.701.823.208	(4.022.833.278)	8.701.823.208	(4.022.833.278)
Cộng	166.213.119.864	(84.709.750.480)	1.743.612.050.612	(227.327.834.972)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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.

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		267.753.697.697	99.256.551.361		267.753.697.697	99.256.551.361
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 - trả trước người bán					-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC		120.000.000.000	38.126.276.931		120.000.000.000	38.126.276.931
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – lãi BCC		6.368.615.346	-		6.368.615.346	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		302.632.984	52.073.425		302.632.984	52.073.425
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		3.573.698.630	-		3.573.698.630	-
Công ty Cổ phần BCG Energy - phải thu khách hàng		58.000.000.000	58.000.000.000		58.000.000.000	58.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 03 năm	6.212.879.732	-	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	6.212.879.732	-
Công ty TNHH Xây lắp Skylar2 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		1.250.919.389	1.250.919.389		1.250.919.389	1.250.919.389
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		882.143.616	882.143.616		882.143.616	882.143.616
Công ty TNHH Thương mại Skylar3 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		467.100.000	467.100.000		467.100.000	467.100.000
Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		409.500.000	409.500.000		409.500.000	409.500.000
Công ty Cổ phần Băng Dương		200.000.000	-		200.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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
E&C – phải thu khác						
Công ty Cổ phần Bleu Soleil – phải thu cung cấp dịch vụ		38.538.000	38.538.000		38.538.000	38.538.000
Công ty Cổ phần Nông Thôn Việt Energy – phải thu cung cấp dịch vụ		30.000.000	30.000.000		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	-	Trên 03 năm	17.670.000	-
Tổ chức và cá nhân khác		1.720.795.129.964	751.065.020.499		1.569.850.272.366	840.766.441.175
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 Daffodils - trả trước cho người bán		115.368.533.486	-		115.368.533.486	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thiết Mộc Lan - trả trước cho người bán		95.500.000.000	-		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	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 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	3.465.986.301	-	Trên 03 năm	3.465.986.301	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhật Hoàng – phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	6.730.768.408	-	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	8.230.768.408	-
Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần		26.002.202.250	25.000.000.000		26.002.202.250	25.000.000.000
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		210.446.319.965	49.402.172.946		210.446.319.965	49.402.172.946
Cộng		2.394.011.880.988	1.254.998.497.456		2.395.511.880.988	1.254.998.497.456

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Cộng
Kỳ này			
Số đầu năm	1.140.513.383.532	189.830.000.000	1.140.513.383.532
Trích lập dự phòng bổ sung		-	-
Số cuối năm	1.140.513.383.532	189.830.000.000	1.140.513.383.532
Kỳ trước			
Số đầu năm	866.843.390.538	-	866.843.390.538
Trích lập dự phòng bổ sung		-	-
Số cuối năm	866.843.390.538	-	866.843.390.538

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	43.341.281	-	43.341.281	-
Các công trình thi công dở dang	658.173.200.552	-	658.173.200.552	-
Công trình King Crown Infinity ⁽¹⁾	349.373.519.842	-	349.373.519.842	-
Công trình Malibu Hội An ⁽¹⁾	140.320.578.633	-	140.320.578.633	-
Công trình Hội An D'or ⁽¹⁾	65.038.701.617	-	65.038.701.617	-
Công trình Khu du lịch Casa Marina Resort giai đoạn 2	-	-	-	-
Công trình Mỹ Khê - Quảng Ngãi	7.200.569.673	-	7.200.569.673	-
Các công trình khác	96.239.830.787	-	96.239.830.787	-
Cộng	658.216.541.833	-	658.216.541.833	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Các công trình này được Công ty 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.

8. 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	2.494.121.000	458.267.273	18.441.921.256	120.727.800	21.515.037.329
Tăng khác	-	-	-	-	-
Mua lại TSCĐ	-	-	-	-	-
thuê tài chính	-	-	-	-	-
Thanh lý trong năm	-	-	(146.819.404)	-	(146.819.404)
Số cuối năm	2.494.121.000	458.267.273	18.295.101.852	120.727.800	21.368.217.927
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.494.121.000	458.267.273	16.712.198.075	120.727.800	19.785.314.148
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	2.494.121.000	458.267.273	18.122.107.609	120.727.800	21.195.223.682
Khấu hao trong năm	-	-	43.610.955	-	43.610.955
Khấu hao tăng từ mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-	-	-
Thanh lý trong năm	-	-	(146.819.404)	-	(146.819.404)
Số cuối năm	2.494.121.000	458.267.273	18.018.899.160	120.727.800	21.092.015.233
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	319.813.647	-	319.813.647
Số cuối năm	-	-	319.813.647	-	319.813.647
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là chương trình phần mềm máy tính.

9. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty 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⁾		1.128.075.573.161
Chi phí lãi vay ⁽ⁱ⁾		265.315.392.461
Lỗi tính thuế năm 2024 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		395.018.519.855
Cộng		1.788.409.485.477

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Năm 2024		203.345.690.236
Năm 2025		61.969.702.225
Cộng		265.315.392.461

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 2024	332.481.421.489	332.481.421.489
Năm 2025	62.537.098.366	62.537.098.366
Cộng	395.018.519.855	395.018.519.855

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.

10. Phải trả người bán

10a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	3.304.950.990	3.304.950.990
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	1.036.800.000	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	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	-	-
Công ty Taxi Việt Nam	2.680.000	2.680.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	653.164.034.146	653.164.034.146
Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd.	238.504.000.475	238.504.000.475
Tổng công ty Xây dựng số 1 - CTCP	59.850.387.658	59.850.387.658
Công ty Cổ phần 3K Plus Việt Nam	12.478.115.204	12.478.115.204
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	84.113.786.588	84.113.786.588
Các nhà cung cấp khác	258.217.744.221	258.217.744.221
Cộng	656.468.985.136	656.468.985.136

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	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	48.306.613.406
Cộng	65.634.322.578	65.634.322.578

10b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Nợ quá hạn của các bên liên quan</i>	<i>2.265.470.990</i>	<i>2.265.470.990</i>
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
<i>Nợ quá hạn của các nhà cung cấp khác</i>	<i>501.451.930.640</i>	<i>501.451.930.640</i>
Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd.	238.504.000.475	238.504.000.475
Các nhà cung cấp khác	262.947.930.165	262.947.930.165
Cộng	503.717.401.630	503.717.401.630

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>2.422.629.054.807</i>	<i>2.422.629.054.807</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang ⁽ⁱ⁾	1.271.657.508.752	1.271.657.508.752
Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 ⁽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	43.020.448.862
Công ty TNHH Thanh An An	40.866.898.411	40.866.898.411
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết	-	-
Công ty Cổ phần Skylar	22.042.271.536	22.042.271.536
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 Taxi Việt Nam	3.888.600.000	3.888.600.000
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	2.120.000.000	2.120.000.000
Công ty TNHH Daisy Solar	430.192.024	430.192.024
Công ty TNHH Lotus Solar	366.699.370	366.699.370
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>28.162.940.225</i>	<i>28.162.940.225</i>
Cộng	2.450.791.995.032	2.450.791.995.032

- (i) Theo Biên bản cân trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 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 cân trừ công nợ số 02/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

khoản trả trước này đã được căn 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.

12. 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	-	-	886.547.151	(886.547.151)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	56.902.799			-	56.902.799
Thuế thu nhập cá nhân	78.391.853	-	101.255.919	(128.226.701)	51.421.071	-
Thuế nhà đất	-	1.047.841.737	-	-	-	1.047.841.737
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.058.883.502	-	1.304.565.211	(1.304.565.211)	1.058.883.502	-
Cộng	1.137.275.355	1.104.744.536	987.803.070	(1.014.773.852)	1.110.304.573	1.104.744.536

Thuế giá trị gia tăng

Công ty 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%

- (i) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến 31 tháng 03 năm 2026 Công ty 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 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

Công ty 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 được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	573.534.332	(68.814.062.564)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
• Chi phí lãi vay không được trừ		
• Các khoản điều chỉnh tăng		
Thu nhập chịu thuế		
Thu nhập được miễn thuế		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tính thuế		
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	-	-
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. 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	5.400.338.835	4.499.828.833
Chi phí lãi vay phải trả	62.685.619.846	62.685.619.846
Chi phí phạt gốc lãi quá hạn	25.739.881.630	25.739.881.630
Tạm trích chi phí giá vốn xây dựng	-	7.900.596.744
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	26.355.026.282	785.466.918
Cộng	120.180.866.593	101.611.393.971

14. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>39.000.000.000</i>	<i>50.952.083.833</i>
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long – nhận đặt cọc ⁽ⁱ⁾	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang – phải trả về tạm ứng kinh phí	-	11.952.083.833
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital – phải trả lãi vay	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>538.513.496.311</i>	<i>538.363.494.317</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid	38.000.000.000	38.000.000.000
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	490.000.000.000
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp	139.717.293	13.445.183
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	10.373.779.018	10.350.049.134
Cộng	577.513.496.311	589.315.578.150

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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-TCĐ 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.

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

14a. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

15. Vốn chủ sở hữu

15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	(1.326.256.813.577)	2.276.955.334.922
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	(357.678.134.444)	(357.678.134.444)
Số dư cuối kỳ trước	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	(1.683.934.021)	1.919.277.200.478
Số dư đầu năm nay	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	(1.725.609.829.081)	1.877.602.319.418
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	573.534.332	573.534.332
Số dư cuối năm nay	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	(1.725.036.294.749)	1.878.175.853.750

15b. 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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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). Tuy nhiên, 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.

16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

16a. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền của Công ty bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
Dollar Mỹ (USD)	7.860,07	7.860,07
Euro (EUR)	606,95	606,95
Vàng tiền tệ	8.846.710	8.846.710

16b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	16.912.601.844
Cộng	73.142.414.344	73.142.414.344

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

Doanh thu hợp đồng xây dựng.

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VII.1b.

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hợp đồng xây dựng bao gồm chi phí thuê thầu phụ và chi phí lương nhân viên. Chi tiết như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuê thầu phụ	7.159.038.113	83.690.368.023
Chi phí lương nhân viên	486.500.400	493.268.560
Cộng	7.645.538.513	84.183.636.583

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.160.418	29.529.073
Lãi tiền cho vay	-	493.150.685
Lợi nhuận được chia	22.960.600.803	(2.839.348.410)
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
Cộng	22.978.761.221	(2.316.668.652)

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	4.868.833.414	27.647.241.448
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	-	28.223.755.267
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
Chi phí tài chính khác	-	1.639.368.182
Cộng	4.868.833.414	57.510.364.897

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.867.814.350	6.453.429.610
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	204.796.247
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.610.955	734.246.801
Thuế, phí và lệ phí	101.255.919	412.719.284
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.239.027.496	3.736.345.774

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Cộng	5.251.708.720	11.541.537.716
6. Thu nhập khác		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý tài sản cố định	386.363.636	-
Thu nhập từ xử lý chi phí công trình lâu năm	-	-
Thu nhập tiền điện, nước thi công từ các nhà thầu phụ	-	-
Thu tiền phạt bên thứ 3	-	-
Thu nhập khác	2.518.996	125.741.029
Cộng	388.882.632	125.741.029
7. Chi phí khác		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	1.222.558	-
Chi phí phạt do gốc và lãi vay quá hạn	14.121.768.285	3.476.853.339
Chi phí xử lý các dự án tồn lâu	-	-
Chi phí thuế giá trị gia tăng	-	-
Chi phí khác	-	-
Cộng	14.122.979.843	3.476.853.339
8. Lãi trên cổ phiếu		
Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.		
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.838.251.711	6.144.729.505
Chi phí nhân công	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.610.955	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.948.308.920	157.019.433.668
Chi phí khác	-	-
Cộng	6.830.171.586	163.164.163.173

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát. 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.

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác 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

Công ty không có 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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Chủ tịch HĐQT	65.327.480	174.000.000
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	-
Ông Nguyễn Văn Bắc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	120.000.000	145.000.000
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	-
Ông Bùi Quang Nam	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	-
Ông Đỗ Ngọc An	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	8.571.429
Ông Tomas Sven Jaehnig	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	-
Ông Dương Anh Văn	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026)	-	-
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT	60.000.000	50.595.239
Ông Lê Huỳnh Thương Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 23 tháng 12 năm 2025)	90.000.000	9.523.810
Ông Trần Nguyên Huân	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 3 năm 2025)	-	226.285.714
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 31 tháng 3 năm 2025)	-	171.428.572
Ông Hà Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)	-	150.857.143
Ông Nguyễn Viết Đoàn	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2025)	-	159.500.000
Bà Nguyễn Thị Kim Yến	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 11 tháng 04 năm 2025)	60.000.000	-
Ông Nguyễn Viết Cường	Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026)	-	24.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức danh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Bà Huỳnh Thị Thảo	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	
Ông Nguyễn Đăng Hải	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thư ký Công ty	-	80.636.172
Bà Lê Nguyễn Phương Thảo	Thư ký HĐQT	-	
Cộng		395.327.480	1.200.898.079

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

Các bên liên quan khác với Công ty 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 TCD Plus	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	Công ty con
Công ty Taxi Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Nước sạch Life Purity	Công ty con
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 Năng lượng BCG Băng Dương	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Năng lượng BCG Thanh 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
Công ty Cổ phần Tapiotek	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan khác

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 Cổ phần BCG Foundation
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 Thăng Phương
Công ty Cổ phần White Magnolia
Công ty TNHH Pegas
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết

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 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 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
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
Có cùng thành viên Ban điều hành
(đến ngày 01/07/2026)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dược Tesla	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kiến trúc - Kỹ thuật Xây dựng Sài Gòn	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Lê Bảo Minh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Cà phê Đà Lạt	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Indoba - GmbH - Dresden	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Thanh An An	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Tập đoàn giáo dục Nguyễn Hoàng	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Trường Quốc tế IEC Quảng Ngãi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Nam Cường Sài Gòn	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH BCG Alliance	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital		
Phí tư vấn	-	1.036.800.000
Thanh toán phí tư vấn	-	-
Vay	-	-
Trả tiền vay	15.000.000.000	8.684.000.000
Lãi vay phải trả	5.400.338.835	1.114.413.565
Thanh toán lãi vay	-	256.209.546
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa		
Doanh thu xây dựng	-	386.359.254
Mua nguyên vật liệu	-	1.165.174.050
Chi phí thi công xây dựng	-	1.435.350.000
Thanh toán thi công công trình	-	11.229.928.005
Tạm ứng thi công công trình	-	224.424.600
Hoàn ứng thi công công trình	-	1.180.000.000
Cung cấp dịch vụ khác	-	13.388.506
Cần trừ công nợ	-	53.500.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security		
Phí dịch vụ	566.148.148	504.000.000
Cần trừ công nợ	-	699.840.000
Thanh toán phí dịch vụ	611.440.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios		
Thu tiền lãi BCC và lãi trái phiếu	-	3.000.000.000
Cung cấp dịch vụ khác	-	52.073.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang		
Nhận tạm ứng tiền thi công	-	60.540.000.000
Cần trừ công nợ	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp		
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình	-	12.500.000.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA		
Phí bảo hiểm	-	-
Thanh toán phí bảo hiểm	-	24.988.900
Công ty Cổ phần Herb Solar		
Thu tiền	-	145.000.000
Cần trừ công nợ	-	-
Công ty Cổ phần Orchid Solar		
Thu tiền	-	205.000.000
Công ty Cổ phần Thăng Phương		
Cần trừ công nợ	-	-
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830		
Doanh thu thi công xây dựng và bảo dưỡng đường bộ	680.602.148	-
Thu tiền bảo dưỡng trạm	-	-
Công ty Cổ phần Skylar		
Thu tiền	85.000.000	500.000.000
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết		
Cần trừ công nợ	-	-
Thu tiền góp vốn BCC	-	2.550.000.000
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi		
Cung cấp dịch vụ khác	-	-
Công ty Cổ phần BCG Foundation		
Chuyển tiền	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild		
Thanh toán thi công công trình	200.000.000	9.050.212.369
Tạm ứng thi công công trình	-	1.030.000.000
Hoàn ứng thi công công trình	-	5.800.000.000
Mua nguyên vật liệu	-	4.542.973.374
Chi phí thi công xây dựng	-	123.620.469
Công ty Taxi Việt Nam		
Nhận tiền ứng trước thi công	-	-
Mua dịch vụ	61.932.500	6.426.481
Thanh toán phí dịch vụ	60.623.100	35.782.840
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang		
Phân phối lợi nhuận	22.960.600.803	-
Hoàn trả lợi nhuận đã phân phối	-	-2.839.348.410

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Nhận tiền phân phối lợi nhuận	20.000.000.000	-
Cần trừ công nợ	11.952.083.833	-
Phí dịch vụ	-	-
Mua hàng hóa	-	-
Mua nguyên liệu, vật liệu	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển		
Năng lượng Thành Nguyên		
Thu tiền	-	2.000.000.000

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; 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 đã dùng 6.300.000 cổ phiếu của Công ty, 22.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Land, 4.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Energy và toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Phoenix Mountain; Ông Nguyễn Hồ Nam đã sử dụng 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital; Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến đã dùng 1.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital; Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort sử dụng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Phoenix Mountain; Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios sử dụng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 281-HĐTG/2023/TTKD với số tiền là 24.000.000.000 VND để đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh. 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.

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 (xem Thuyết minh số V.17a).

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.18a).

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.18a).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.18a).

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.18b).

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.18b).

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.18a).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại Thuyết minh số V.2b, V.3a, V.3b, V.4, V.5, V.12a, V.13, V.16, V.17 và V.18a.

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 Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của dịch vụ cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Xây dựng: thi công các công trình cao ốc, cầu đường,....
- Kinh doanh vật liệu xây dựng: cung cấp cát, đá, vật liệu xây dựng,....

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 Công ty được trình bày tại Phụ lục 3 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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 16 tháng 07 năm 2026



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập



Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

