| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI**<br>***TRACODI CONSTRUCTION HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY*** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***<br>**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**<br>***Independence - Freedom – Happiness*** |
| TRACODI | |
| **Số/*No:* 16/2026/CBTT-TCD** | Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026<br>*Ho Chi Minh City, June 29, 2026* |

# CÔNG BỐ THÔNG TIN
# *INFORMATION DISCLOSURE*

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**
***To: Hochiminh Stock Exchange***

1. Tên tổ chức/*Name of organization:* Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi/ *Tracodi Construction Holdings Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code:* TCD

- Địa chỉ/*Address:* 89 Cách Mạng Tháng Tám, P. Bến Thành, TP. HCM/ *89 Cach Mang Thang Tam, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City*

- Điện thoại liên hệ/*Tel.:* (84 28) 38330314 - 38330315 - 38330316 Fax: (84 28) 8330317

- E-mail: ir@tracodi.com.vn

**2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:***

CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi công bố thông tin:

1. Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất kiểm toán năm 2024.
2. Giải trình chêch lệch lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024 so với cùng kỳ năm trước và so với trước kiểm toán.
3. Giải trình ý kiến từ chối của đơn vị kiểm toán trên BCTC Riêng lẻ và Hợp nhất năm 2024.

*Tracodi Construction Holdings Joint Stock Company announces information:*

1. *Separate and Consolidated Audited Financial Statements for 2024.*
2. *Explanation of differences in profit after corporate income tax on the separate and consolidated audited financial statements for 2024 compared to the same period last year and compared to pre-audit figures.*
3. *Explanation of the auditor's disclaimer of opinion on the separate and consolidated financial statements for 2024.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/06/2026

tại đường dẫn https://www.tracodi.com.vn/quan-he-nha-dau-tu/cong-bo-thong-tin/2026 *This information was published on the company's website on 29/06/2026 (date), as in the link https://www.tracodi.com.vn/quan-he-nha-dau-tu/cong-bo-thong-tin/2026*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/ *Documents on disclosed information.*

Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán
*Separate and Consolidated Audited Financial Statements for 2024*
Công văn 29/2026/CV-TCD ngày 29/06/2026
*Official Letter No. 29/2026/CV-TCD dated June 29, 2026*
Công văn 30/2026/CV-TCD ngày 29/06/2026
*Official Letter No. 30/2026/CV-TCD dated June 29, 2026*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/**
***LEGAL REPRESENTATIVE***
**TỔNG GIÁM ĐỐC**
***CHIEF EXECUTIVE OFFICER***

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

**LÊ HUỲNH THƯƠNG MINH**
***LE HUYNH THUONG MINH***

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Phường Bến Thành, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0300482393
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-06-29 23:54:02
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI
*TRACODI CONSTRUCTION HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY*

TRACODI

Số/*No*: 29/2026/CV-TCD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
*SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
*Independence - Freedom - Happiness*
----*----

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 06 năm 2026
*Ho Chi Minh City, June 29, 2026*

***Kính gửi:*** **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**
***To*** ***STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM***
***HO CHI MINH STOCK EXCHANGE***

- *Căn cứ theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ký ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.*
- *Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated on November 16, 2020 of the Ministry of Finance on providing guidelines on disclosure of information on securities market.*

Công ty TRACODI xin giải trình với Quý Sở, Quý Ủy ban về chêch lệch lợi nhuận sau thuế TNDN riêng và hợp nhất năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023 trên Báo cáo Tài chính Kiểm toán và trên Báo cáo trước Kiểm toán như sau:

*TRACODI Company would like to provide an explanation to the Department and the Committee regarding the discrepancy in profit after corporate income tax (separate and consolidated) for 2024 compared to the same period in 2023, as presented in the Audited Financial Statements and the Pre-Audit Financial Statements, as follows:*

**I./ Số liệu Báo cáo Tài chính Kiểm toán so với năm 2023**

***Figures in the Audited Financial Statements compared to 2023***

ĐVT: Đồng/ *Unit: VND*

| STT No | Loại báo cáo *Type of reports* | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp *Profit after tax* | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Năm 2024 *2024* (1) | Năm 2023 *2023* (2) | Chêch lệch (1) so với (2) *Differences* (3) = (1) - (2) | Tỷ lệ Chêch lệch (1) so với (2) *Percentage* (4) = (3)/(2)*100 |
| 1 | BCTC Riêng *Separated financial statement* | (1.357.584.664.135) | 101.193.700.260 | (1.458.778.364.395) | (1.441,57%) |
| 2 | BCTC Hợp nhất *Consolidated financial statement* | (1.450.205.786.585) | 175.423.264.616 | (1.625.629.051.201) | (926,69%) |

1. **BCTC Riêng/ *Separated financial statement***

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 chuyển từ lãi sang lỗ (giảm 1.458,7 tỷ đồng so với năm 2023) xuất phát từ việc Công ty phải trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ và đầu tư tài chính. Quyết định này được đưa ra tại thời điểm lập báo cáo kiểm toán, nhằm đáp ứng yêu cầu quản trị rủi ro khi phát sinh sự kiện rủi ro mang tính hệ thống tại công ty mẹ BCG vào đầu năm 2025. Cụ thể:

*Profit after tax in 2024 shifted from profit to loss (a decrease of VND 1,458.7 billion compared to 2023), mainly due to the Company having to make provisions for receivables and financial investments. This decision was made at the time of preparing the audited financial statements, in order to meet risk management requirements following the occurrence of a systemic risk event at the parent company BCG in early 2025. Specifically:*

- Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tăng đột biến: Chi phí tài chính tăng vọt do Công ty phải trích lập Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư lên tới 553,8 tỷ đồng (tăng 545 tỷ đồng so với cùng kỳ).

  *Sharp increase in provision for investment losses: Financial expenses surged as the Company had to record provisions for impairment of trading securities and investment losses amounting to VND 553.8 billion (an increase of VND 545 billion compared to the same period).*

- Trích lập dự phòng nợ xấu tăng mạnh: Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng hơn 836 tỷ đồng, nguyên nhân trực tiếp do Công ty phải trích lập Dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền 854,4 tỷ đồng (năm trước chỉ trích lập 8,9 tỷ đồng).

  *Significant increase in provision for bad debts: Administrative expenses rose by more than VND 836 billion, directly driven by the Company's provision for doubtful receivables amounting to VND 854.4 billion (compared to only VND 8.9 billion in the previous year).*

- Doanh thu tài chính giảm 165 tỷ đồng, chủ yếu do kỳ này không còn ghi nhận khoản lãi từ chuyển nhượng cổ phần như năm trước (đạt 178,4 tỷ đồng).

  *Decline in financial income: Financial income decreased by VND 165 billion, mainly because, unlike the previous year, no gains from share disposals were recognized in this period (which amounted to VND 178.4 billion last year).*

2. **BCTC Hợp nhất/ *Consolidated financial statement***

Cùng với những lý do đã nêu ở trên, lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2024 sụt giảm hơn 1.625 tỷ đồng so với năm trước, dẫn đến ghi nhận lỗ (1.450,2) tỷ đồng. Nguyên nhân trọng yếu đến từ việc Công ty phải trích lập Dự phòng nợ phải thu khó đòi tăng đột biến lên 1.008,5 tỷ đồng (làm Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 982,5 tỷ đồng). Đồng thời, Công ty phải ghi nhận lỗ từ các công ty liên doanh, liên kết lên tới 436,5 tỷ đồng (tăng lỗ gần 436 tỷ đồng so với cùng kỳ). Sự sụt giảm của Doanh thu thuần (giảm 624 tỷ đồng) và Doanh thu tài chính (giảm 163 tỷ đồng) cũng góp phần làm lợi nhuận giảm. Tuy nhiên, Công ty cũng đã có những nỗ lực tiết giảm Chi phí tài chính và Chi phí bán hàng trong kỳ ngay khi phải đối mặt với

những diễn biến bất lợi cho tình hình hoạt động chung của Công ty, nhằm đảm bảo tính hoạt động liên tục.

*Along with the reasons mentioned above, consolidated profit after tax in 2024 decreased by more than VND 1,625 billion compared to the previous year, resulting in a recorded loss of VND 1,450.2 billion. The primary cause was the Company's sharp increase in provision for doubtful receivables to VND 1,008.5 billion (which caused general and administrative expenses to rise by VND 982.5 billion). At the same time, the Company had to recognize losses from joint ventures and associates amounting to VND 436.5 billion (an increase of nearly VND 436 billion compared to the same period). The decline in net revenue (down VND 624 billion) and financial income (down VND 163 billion) also contributed to the decrease in profit. However, the Company made efforts to reduce financial expenses and selling expenses during the period, despite facing unfavorable developments affecting its overall operations, in order to ensure business continuity.*

**II. Số liệu Báo cáo Tài chính Kiểm toán so với trước Kiểm toán**

***Figures in the Audited Financial Statements compared to the Pre-Audit Financial Statements***

ĐVT: Đồng/ *Unit: VND*

| STT No | Loại báo cáo *Type of reports* | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp *Profit after Tax* | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Năm 2024 theo Báo cáo Kiểm toán *2024 (Audited Financial Statements)* (1) | Năm 2024 trước Kiểm toán *2024 (Pre-audit Financial Statements)* (2) | Chênh lệch (1) so với (2) *Differences* (3) = (1) - (2) | Tỷ lệ Chênh lệch (1) so với (2) *Percentage* (4) = (3)/(2)*100 |
| 1 | BCTC Riêng *Separated financial statement* | (1.357.584.664.135) | 49.354.645.406 | (1.411.150.780.664) | (2.634,41%) |
| 2 | BCTC Hợp nhất *Consolidated financial statement* | (1.450.205.786.585) | 111.431.983.490 | (1.561.637.770.075) | (1.401,43%) |

**1. Đối với Báo cáo tài chính Riêng lẻ**

***For the Separate Financial Statements***

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo Kiểm toán lỗ 1.357 tỷ; chênh lệch số với trước kiểm toán là: 1.411 tỷ; tương ứng tỷ lệ: (2.634,41%).

*Profit after tax in the audited report shows a loss of VND 1,357 billion; the difference compared to the pre-audit figure is VND 1,411 billion, equivalent to a variance of (2,634.41%).*

Như đã giải trình ở trên, LNST riêng lẻ của Công ty sụt giảm mạnh từ mức có lãi sang lỗ sau kiểm toán chủ yếu do tại thời điểm lập báo cáo kiểm toán, Công ty phải thực hiện các bút toán điều chỉnh trích lập dự phòng rủi ro theo đánh giá của Đơn vị kiểm toán độc lập và nhằm tăng cường khả năng quản trị rủi ro, cụ thể:

*As explained above, the Company's standalone profit after tax declined sharply from profit to loss after the audit, mainly because at the time of preparing the audited financial statements, the Company had to make adjusting entries to recognize risk provisions based on the assessment of the independent auditor and to enhance risk management capabilities. Specifically:*

- Trích lập bổ sung dự phòng nợ xấu: Khoản mục chi phí quản lý doanh nghiệp được điều chỉnh tăng mạnh do trích lập bổ sung Dự phòng nợ phải thu khó đòi 854,4 tỷ đồng.

  *Additional provision for bad debts: Selling and administrative expenses increased significantly due to an additional provision for doubtful receivables of VND 854.4 billion*

- Trích lập bổ sung dự phòng rủi ro đầu tư: Dựa trên các bằng chứng suy giảm giá trị tài sản tại thời điểm lập báo cáo tài chính kiểm toán, đơn vị kiểm toán yêu cầu trích lập bổ sung Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư. Việc này khiến tổng số dư khoản mục dự phòng đầu tư trên báo cáo riêng lẻ tăng lên 553,8 tỷ đồng, đẩy Chi phí tài chính tăng vọt so với số liệu tự lập.

  *Additional investment risk provision: Based on evidence of asset impairment at the time of preparing the audited financial statements, the auditor required additional provisions for diminution in value of trading securities and investment losses. This increased the total balance of investment provisions in the separate statements to VND 553.8 billion, causing a sharp rise in financial expenses compared to the company's self-prepared figures.*

**2. Đối với Báo cáo tài chính Hợp nhất**

***For the Consolidated Financial Statements***

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo Kiểm toán lỗ 1.450 tỷ ; chêch lệch số với trước kiểm toán là: 1.561 tỷ ; tương ứng tỷ lệ: (1.401,43% ).

*Profit after tax in the audited report shows a loss of VND 1,450 billion; the difference compared to the pre-audit figure is VND 1,561 billion, equivalent to a variance of (1,401.43%)*

Cùng chung các nguyên nhân với Báo cáo riêng lẻ, sự sụt giảm trọng yếu của LNST hợp nhất sau kiểm toán chủ yếu đến từ các yếu tố sau:

*Sharing the same underlying causes as the separate financial statements, the material decline in consolidated profit after tax after the audit mainly stems from the following factors:*

- Điều chỉnh tăng Chi phí quản lý doanh nghiệp: Thực hiện trích lập bổ sung khoản Dự phòng nợ phải thu khó đòi tại Công ty mẹ và các đơn vị thành viên. Sau kiểm toán, tổng số dư dự phòng hợp nhất được yêu cầu điều chỉnh tăng mạnh, đẩy tổng chi phí quản lý doanh nghiệp lên mức 1.129,8 tỷ đồng.

*Increase in administrative expenses: Additional provisions for doubtful receivables were recorded at the parent company and its subsidiaries. After the audit, the total consolidated provision balance was required to be significantly increased, pushing total administrative expenses up to VND 1,129.8 billion.*

- Điều chỉnh kết quả từ công ty liên doanh, liên kết: Sau kiểm toán, các công ty liên doanh, liên kết cũng phải điều chỉnh kết quả kinh doanh (chủ yếu tăng chi phí dự phòng rủi ro), dẫn đến việc Công ty phải ghi nhận phần lỗ được chia tăng thêm so với số liệu tự lập. Tổng mức lỗ từ công ty liên kết trên báo cáo kiểm toán ghi nhận là 436,5 tỷ đồng (trong khi số tự lập ghi nhận lãi 16,9 tỷ đồng).

  *Adjustment of results from joint ventures and associates: After the audit, joint ventures and associates also had to adjust their business results (mainly due to increased risk provisions), leading the Company to recognize a higher share of losses compared to the self-prepared figures. The total loss from associates recorded in the audited report was VND 436.5 billion (while the self-prepared figures showed a profit of VND 16.9 billion).*

- Điều chỉnh thuế TNDN hoãn lại: Việc điều chỉnh lại kết quả kinh doanh trước thuế nêu trên kéo theo việc Công ty phải điều chỉnh giảm tài sản thuế thu nhập hoãn lại, ghi nhận bổ sung vào chi phí thuế TNDN hoãn lại số tiền 112,5 tỷ đồng.

  *Adjustment of deferred corporate income tax: The adjustments to pre-tax profit mentioned above resulted in a reduction of deferred tax assets. Accordingly, the Company recorded an additional deferred corporate income tax expense of VND 112.5 billion.*

Công ty xin báo cáo để Quý Ủy ban Chứng khoán và Quý Sở được biết.

*Tracodi hereby reports to the State Securities Commission and the Ho Chi Minh Stock Exchange for your information.*

Trân trọng cảm ơn./

*Yours sincerely.*

***Nơi nhận/ Recipients:***
- *Như trên/ As above;*
- *Lưu/ Archive: TCKT, HTKD/ AD, BSD.*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/**
***LEGAL REPRESENTATIVE***
**TỔNG GIÁM ĐỐC**
***CHIEF EXECUTIVE OFFICER***

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

**LÊ HUỲNH THƯƠNG MINH**
***LE HUYNH THUONG MINH***

bakertilly
A&C

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

**A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.** trading as **Baker Tilly A&C** is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

# MỤC LỤC


| | | Trang |
|---|---|---|
| 1. | Mục lục | 1 |
| 2. | Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 - 5 |
| 3. | Báo cáo kiểm toán độc lập | 6 - 8 |
| 4. | Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 9 - 12 |
| 5. | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 13 |
| 6. | Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 14 - 15 |
| 7. | Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 16 - 68 |
| 8. | Phụ lục | 69 - 71 |


**********

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**Khái quát về Công ty**

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

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

Trụ sở chính:

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

Công ty có các chi nhánh sau:

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

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

***Hội đồng quản trị***

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Thanh Hùng | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Đỗ Ngọc An | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024 |
| Ông Nguyễn Ngọc Anh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Duy Lân | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025 |
| Ông Dương Anh Văn | Thành viên độc lập | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026 |
| | | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Nguyễn Trung Kiên | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| Ông Lê Huỳnh Thương Minh | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Bùi Thiện Phương Đông | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024 |
| | | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 02 năm 2023 |
| Ông Phạm Đăng Khoa | Phó Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024 |
| | | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 02 năm 2023 |
| Ông Nguyễn Văn Bắc | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Trần Nguyên Huân | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2024 |
| Ông Tomas Sven Jaehnig | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Bùi Quang Nam | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2024 |
| Ông Phạm Hữu Quốc | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2025 |
| | | Bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025 |
| Ông Tan Bo Quan, Andy | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2024 |
| | | Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022 |

***Ban kiểm soát***

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Viết Cương | Trưởng ban | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026<br>Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Võ Văn Hỏa | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| Ông Hoàng Quốc Trung | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Đăng Hải | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025<br>Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022 |
| Bà Huỳnh Thị Thảo | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025<br>Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022 |

***Ban Tổng Giám đốc***

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Ông Lê Huỳnh Thương Minh | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Trần Nguyên Huân | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025<br>Bổ nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2024 |
| | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2024<br>Bổ nhiệm ngày 20 tháng 8 năm 2024 |
| Ông Phạm Đăng Khoa | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2024<br>Bổ nhiệm ngày 02 tháng 10 năm 2023 |
| Ông Nguyễn Văn Bắc | Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính | Bổ nhiệm ngày 03 tháng 10 năm 2022 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2025 |
| | điều hành | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2022 |
| Ông Hà Chí Dũng | Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng | Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025<br>Bổ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2024 |
| Ông Nguyễn Trung Kiên | Phó Tổng Giám đốc phụ trách phía Bắc | Miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025<br>Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Ngọc Anh | Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2025 |
| Ông Hồ Viết Thủy | Phó Tổng Giám đốc phụ trách Xây dựng | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2024<br>Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024 |
| Ông Nguyễn Hoàng Hiếu | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024<br>Bổ nhiệm ngày 02 tháng 10 năm 2023 |

**Đại diện theo pháp luật**

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

| Họ và tên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|---|---|---|
| Ông Lê Huỳnh Thương Minh | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Trần Nguyên Huân | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025<br>Bổ nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2024 |
| Ông Phạm Đăng Khoa | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2024<br>Bổ nhiệm ngày 02 tháng 10 năm 2023 |

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

**Lê Huỳnh Thương Minh**
**Tổng Giám đốc**

Ngày 29 tháng 6 năm 2026

Số: 1.1161/26/TC-AC

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 6 năm 2026, từ trang 09 đến trang 71, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

- Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư và công nợ sau:
  - Khoản đầu tư vào trái phiếu HISCH2124001 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios phát hành với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 100.000.000.000 VND (xem Thuyết minh số V.2b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính).
  - Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần TCD Plus (công ty con) và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên (công ty liên kết) với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 200.000.000.000 VND và 117.600.000.000 VND (xem Thuyết minh số V.2c trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính).
  - Một số khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác liên quan đến các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC"), lãi phải thu BCC đang được trình bày tại chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" (mã số 136) và "Phải thu dài hạn khác" (mã số 216) với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 536.706.424.483 VND và 280.500.000.000 VND.

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

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang theo dõi các khoản tạm ứng tiền cho nhà thầu theo các hợp đồng thi công phát sinh lâu ngày và chưa được nghiệm thu khối lượng với tổng giá trị ghi sổ là 2.482.531.732.020 VND, được trình bày tại chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn" (mã số 132). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất kinh tế của các giao dịch này và đánh giá khả năng thu hồi cũng như mức độ tổn thất cần ghi nhận (nếu có). Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trình bày, phân loại của chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn", cũng như không thể định lượng được ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi", "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng và thực hiện các hợp đồng thi công xây dựng cho các chủ đầu tư công trình. Phần lớn khối lượng thi công được Công ty giao lại cho các nhà thầu phụ thực hiện. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tình trạng thi công công trình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của chi phí thi công dở dang với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 547.630.408.582 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 463.033.781.893 VND) (xem Thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngoài ra, các thông tin chúng tôi thu thập được cho thấy chủ đầu tư của các công trình mà Công ty đang thi công đang gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, do đó, chúng tôi không thể xác định được khả năng thanh toán của các chủ đầu tư này đối với khối lượng thi công Công ty đã thực hiện và số dự phòng cần trích lập tương ứng (nếu có). Theo đó, chúng tôi không thể định lượng ảnh hưởng đối với các chỉ tiêu "Dự phòng giảm giá hàng tồn kho" tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, "Giá vốn hàng bán" năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Chúng tôi chưa thu thập được các thư xác nhận liên quan đến các khoản công nợ sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

| | Tại ngày 31/12/2024 | Tại ngày 31/12/2023 | Thuyết minh |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | |
| Trả trước cho người bán | 102.274.543.545 | 85.584.750.265 | V.4 |
| Phải trả người bán | 48.735.162.237 | 68.678.058.858 | V.14a |

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

- Danh sách các bên liên quan, giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được Công ty trình bày tại Thuyết minh số VII.1 và các thuyết minh có liên quan khác trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh các giao dịch hợp tác kinh doanh và ứng tiền cho các công ty khác mà chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất mối quan hệ và đánh giá liệu các công ty này có phải là các bên liên quan chưa được nhận diện và công bố theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 và Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 550 hay không. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ của danh sách các bên liên quan, các giao dịch và số dư với các bên liên quan tại Thuyết minh số VII.1 và các thuyết minh có liên quan khác trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Trong năm 2024 và cho đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đang gặp nhiều khó khăn: các khoản nợ phải thu đã đến hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm và các khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán, bị chuyển nhóm nợ trong năm 2025. Bên cạnh đó, cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán TCD đã bị đình chỉ giao dịch kể từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 theo Quyết định số 895/QĐ-SGDHCM ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số VII.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính); đồng thời, trái phiếu mã TCDH2227002 của Công ty đã bị tạm dừng giao dịch từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (xem Thuyết minh số V.20b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Những sự kiện và điều kiện này, cùng với các vấn đề khác nêu trên, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Yếu tố không chắc chắn trọng yếu này đã được trình bày tại Thuyết minh số VII.4 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá về tính hợp lý của việc Ban Tổng Giám đốc sử dụng giả định hoạt động liên tục làm cơ sở lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, và do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này.

**Từ chối đưa ra ý kiến**

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

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán có dạng ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 18 tháng 3 năm 2024.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

| | |
|---|---|
| **Nguyễn Chí Dũng** | **Hồ Thị Kim Phi** |
| **Thành viên Ban Giám đốc** | **Kiểm toán viên** |
| *Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1* | *Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3136-2025-008-1* |
| Người được ủy quyền | |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **A - TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **4.978.967.611.664** | **6.006.510.207.327** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.1** | **49.271.612.696** | **198.671.763.963** |
| 1. Tiền | 111 | | 48.649.778.175 | 198.671.763.963 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 621.834.521 | - |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **451.655.840** | **100.452.781.949** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | V.2a | 451.655.840 | 452.781.949 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2b | - | 100.000.000.000 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **4.365.915.851.488** | **5.240.699.104.817** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3a | 323.520.439.311 | 740.141.947.724 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 3.442.553.824.080 | 2.975.890.525.487 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5a | 1.276.854.978.635 | 1.537.104.441.977 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.6 | (677.013.390.538) | (12.437.810.371) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | | **547.673.749.863** | **463.077.123.174** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.7 | 547.673.749.863 | 463.077.123.174 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **15.654.741.777** | **3.609.433.424** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.8a | 3.466.076.119 | 190.080.379 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 11.083.921.122 | 2.371.511.308 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.16 | 1.104.744.536 | 1.047.841.737 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

**Bảng cân đối kế toán** (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **2.611.148.191.441** | **2.830.665.313.293** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **1.165.629.501.846** | **934.472.674.793** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.3b | 315.236.163.767 | 145.236.163.767 |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.9 | 16.000.000.000 | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5b | 1.024.223.338.079 | 789.236.511.026 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | V.6 | (189.830.000.000) | - |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **4.923.378.257** | **7.031.027.762** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 1.189.866.991 | 3.808.267.642 |
| - *Nguyên giá* | *222* | | *22.388.879.155* | *22.731.820.602* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(21.199.012.164)* | *(18.923.552.960)* |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.11 | 3.733.511.266 | 3.222.760.120 |
| - *Nguyên giá* | *225* | | *6.525.786.363* | *6.483.643.063* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *226* | | *(2.792.275.097)* | *(3.260.882.943)* |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.12 | - | - |
| - *Nguyên giá* | *228* | | *359.249.000* | *359.249.000* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(359.249.000)* | *(359.249.000)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | | **-** | **-** |
| - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **-** | **444.484.500** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | 444.484.500 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | **1.433.506.234.444** | **1.887.455.540.399** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.2c | 364.014.748.091 | 364.014.748.091 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2c | 1.521.955.000.000 | 1.087.955.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.2c | 19.751.250.000 | 453.751.250.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.2c | (572.214.763.647) | (18.372.167.281) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2b | 100.000.000.000 | 106.709.589 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **7.089.076.894** | **1.261.585.839** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.8b | 7.089.076.894 | 1.261.585.839 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.13 | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **7.590.115.803.105** | **8.837.175.520.620** |

**Bảng cân đối kế toán** (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **5.313.160.468.183** | **5.202.635.521.563** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **4.185.161.888.960** | **4.189.584.839.989** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 657.462.820.660 | 750.296.845.468 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 2.493.299.471.829 | 2.085.155.681.787 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 2.209.959.521 | 24.089.372.276 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | V.17 | 5.897.442.915 | 5.258.615.157 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18a | 13.548.077.715 | 21.819.111.607 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19 | 126.308.996.401 | 269.582.013.097 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.20a, c | 886.435.119.919 | 1.033.383.200.597 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | - | - |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **1.127.998.579.223** | **1.013.050.681.574** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | V.18b | 6.366.363.636 | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20b, c | 1.121.632.215.587 | 1.013.050.681.574 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

**Bảng cân đối kế toán** (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **2.276.955.334.922** | **3.634.539.999.057** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | | **2.276.955.334.922** | **3.634.539.999.057** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.21 | 3.358.206.410.000 | 2.826.808.040.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *3.358.206.410.000* | *2.826.808.040.000* |
| - *Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | V.21 | 244.421.087.982 | 549.687.637.982 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.21 | 584.650.517 | 584.650.517 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | V.21 | (1.326.256.813.577) | 257.459.670.558 |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | V.21 | *31.327.850.558* | *257.459.670.558* |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *421b* | V.21 | *(1.357.584.664.135)* | - |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **7.590.115.803.105** | **8.837.175.520.620** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

| | |
|---|---|
| **Nguyễn Thị Kim Yến** | **Lê Huỳnh Thương Minh** |
| **Kế toán trưởng/Người lập** | **Tổng Giám đốc** |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

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** | **542.809.778.168** | **997.676.572.557** |
| **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | **02** | | **-** | **-** |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **542.809.778.168** | **997.676.572.557** |
| **4. Giá vốn hàng bán** | **11** | **VI.2** | **511.996.168.631** | **942.425.305.100** |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **30.813.609.537** | **55.251.267.457** |
| **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **21** | **VI.3** | **309.803.674.155** | **474.850.009.199** |
| **7. Chi phí tài chính** | **22** | **VI.4** | **789.800.213.542** | **333.096.448.214** |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 203.737.684.832 | 266.988.250.300 |
| **8. Chi phí bán hàng** | **25** | | **-** | **-** |
| **9. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **26** | **VI.5** | **914.478.867.531** | **78.439.006.359** |
| **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **(1.363.661.797.381)** | **118.565.822.083** |
| **11. Thu nhập khác** | **31** | **VI.6** | **8.719.576.809** | **5.177.017.653** |
| **12. Chi phí khác** | **32** | **VI.7** | **2.603.393.498** | **4.004.279.845** |
| **13. Lợi nhuận khác** | **40** | | **6.116.183.311** | **1.172.737.808** |
| **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **(1.357.545.614.070)** | **119.738.559.891** |
| **15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **51** | **V.16** | **39.050.065** | **18.544.859.631** |
| **16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** | **52** | | **-** | **-** |
| **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **(1.357.584.664.135)** | **101.193.700.260** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026

| | |
|---|---|
| **Nguyễn Thị Kim Yến** | **Lê Huỳnh Thương Minh** |
| **Kế toán trưởng/Người lập** | **Tổng Giám đốc** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

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*** | | ***(1.357.545.614.070)*** | ***119.738.559.891*** |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản:*** | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.10, 11 | 3.891.593.176 | 4.649.559.006 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.2c, 6 | 1.408.248.176.533 | (49.288.454.021) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | VI.4 | 6.800.147.727 | 7.482.502.262 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | VI.3, 6 | (221.934.603.914) | (474.803.495.550) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 203.737.684.832 | 266.988.250.300 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | ***43.197.384.284*** | ***(125.233.078.112)*** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (248.043.893.148) | 806.808.714.348 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (84.596.626.689) | (45.347.384.753) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 124.414.868.236 | (184.433.070.608) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (6.897.453.462) | 837.480.467 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | 1.126.109 | 498.966.941 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | V.18a, 19; VI.4 | (201.719.503.265) | (268.625.835.210) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.16 | (18.575.116.139) | (48.144.765.990) |
| - 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*** | | ***(392.219.214.074)*** | ***136.361.027.083*** |
| **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 | V.10, VI.6 | 832.322.727 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | V.9 | (16.000.000.000) | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 106.709.589 | 10.800.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | (120.031.961.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 155.791.167.500 | 370.252.752.254 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 144.395.439.469 | 320.370.696.355 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | ***285.125.639.285*** | ***581.391.487.609*** |

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | V.20a, b | 1.410.456.090.599 | 1.769.369.348.748 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | V.20a, b | (1.451.354.825.881) | (2.331.999.767.943) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | V.20a | (1.414.804.716) | (2.030.977.260) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***(42.313.539.998)*** | ***(564.661.396.455)*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | **50** | | **(149.407.114.787)** | **153.091.118.237** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **V.1** | **198.671.763.963** | **45.574.043.993** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 6.963.520 | 6.601.733 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **V.1** | **49.271.612.696** | **198.671.763.963** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026

| | |
|---|---|
| **Nguyễn Thị Kim Yến** | **Lê Huỳnh Thương Minh** |
| **Kế toán trưởng/Người lập** | **Tổng Giám đốc** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

## 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 tài chính 2024, 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.

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% |

| 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 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% | 51,0% | 51,0% |
| 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 Rsai, tỉnh Gia Lai | Sản xuất điện mặt trời, điện gió, điện khí (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân) | 49,0% | 49,0% | 49,0% |
| 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, 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 Bồ Đề, TP. Hà Nội |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải tại Đà Nẵng | 24 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh, TP. Đà Nẵng |

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

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 106 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 107 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như 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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư số 99") hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200, Thông tư số 75 và Thông tư số 53. Các quy định của Thông tư số 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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.
  - 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 chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận.

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

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

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.

***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 chi 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.

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

## 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 dư 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 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:

| Loại tài sản cố định | Số năm |
|---|---|
| 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.

## 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:

- 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 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 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.

## 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 | 125.961.604 | 16.340.804 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 48.523.816.571 | 198.655.423.159 |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) | 621.834.521 | - |
| **Cộng** | **49.271.612.696** | **198.671.763.963** |

## 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:

### 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 Dược phẩm Trung ương Vidipha | - | - | 1.126.109 | 1.560.000 |
| Công ty Cổ phần Cơ khí An Giang | 451.655.840 | 1.475.118.800 | 451.655.840 | 1.282.270.700 |
| **Cộng** | **451.655.840** | **1.475.118.800** | **452.781.949** | **1.283.830.700** |

### 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*** |
| Trái phiếu(i) | - | - | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| ***Dài hạn*** | ***100.000.000.000*** | ***100.000.000.000*** | ***106.709.589*** | ***106.709.589*** |
| Tiền gửi có kỳ hạn | - | - | 106.709.589 | 106.709.589 |
| Trái phiếu(i) | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 | - | - |
| **Cộng** | **100.000.000.000** | **100.000.000.000** | **100.106.709.589** | **100.106.709.589** |

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

### 2c. *Đầu tư 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*** | ***(127.848.653.267)*** | ***364.014.748.091*** | ***(10.879.176.283)*** |
| 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 | (9.022.269.676) |
| Công ty Taxi Việt Nam(iii) | 54.488.189.875 | (28.048.653.267) | 54.488.189.875 | (1.856.906.607) |
| 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*** | ***(441.813.001.382)*** | ***1.087.955.000.000*** | ***(5.034.204.774)*** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long(v) | 970.355.000.000 | - | 970.355.000.000 | (156.377.235) |

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên[vi] | 117.600.000.000 | (7.813.001.382) | 117.600.000.000 | (4.877.827.539) |
| Công ty Cổ phần BCG Land[vii] | 434.000.000.000 | (434.000.000.000) | - | - |
| ***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*** | ***19.751.250.000*** | ***(2.553.108.998)*** | ***453.751.250.000*** | ***(2.458.786.224)*** |
| Công ty Cổ phần BCG Land[vii] | - | - | 434.000.000.000 | - |
| 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 | (2.553.108.998) | 3.100.000.000 | (2.458.786.224) |
| **Cộng** | **1.905.720.998.091** | **(572.214.763.647)** | **1.905.720.998.091** | **(18.372.167.281)** |

(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 mua là 434.000.000.000 VND.

Công ty đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ủy quyền biểu quyết phát sinh từ 50.600.000 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 11% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BCG Land với thời hạn ủy quyền từ ngày 06 tháng 6 năm 2024 đến ngày 06 tháng 6 năm 2026. Việc ủy quyền này làm tăng tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty từ 9,43% tăng lên 20,43%. Do vậy khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BCG Land được trình bày ở chỉ tiêu "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" 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 Đắk Nông và Công ty TNHH Nam Cường Sài Gòn tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số VII.1b).

(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 | 18.372.167.281 | 9.549.655.455 |
| Trích lập dự phòng | 553.842.596.366 | 8.822.511.826 |
| **Số cuối năm** | **572.214.763.647** | **18.372.167.281** |

*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 Cổ phần TCD Plus*** | | |
| Cung cấp dịch vụ xây dựng | - | 271.569.627 |
| Thu tiền | - | 323.418.486 |
| ***Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild*** | | |
| Thanh toán thi công công trình | 30.354.143.597 | - |
| Tạm ứng thi công công trình | 55.529.611.707 | 7.014.243.473 |
| Hoàn ứng thi công công trình | 6.750.000.000 | - |
| Mua nguyên vật liệu | 17.548.898.974 | - |
| Chi phí thi công xây dựng | 35.993.587.938 | 221.205.509 |
| Phí quản lý dự án | 2.064.153.861 | - |
| Cung cấp dịch vụ khác | - | 30.555.556 |
| Thu tiền | 33.000.000 | - |
| Góp vốn | - | 99.800.000.000 |
| ***Công ty Taxi Việt Nam*** | | |
| Nhận tiền ứng trước thi công | 2.888.600.000 | 2.200.000.000 |
| Hoàn ứng tiền thi công | 1.200.000.000 | - |
| Mua dịch vụ | 41.641.517 | 72.726.685 |
| Thanh toán phí dịch vụ | 28.516.600 | 30.539.750 |
| ***Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang*** | | |
| Phân phối lợi nhuận | 36.450.476.155 | 32.410.390.673 |
| Nhận tiền phân phối lợi nhuận | 12.000.000.000 | 32.410.390.673 |
| Mượn tiền | 20.000.000.000 | 36.000.000.000 |
| Trả tiền mượn | 33.000.000.000 | - |
| Lợi nhuận ứng trước | - | 5.373.060.000 |
| ***Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên*** | | |
| Cung cấp dịch vụ xây dựng | - | 147.363.481.910 |
| Thu tiền | 9.160.982.715 | 5.000.000.000 |
| ***Công ty Cổ phần BCG Land*** | | |
| Cho thuê xe | 296.296.296 | 160.269.357 |

## 3. Phải thu khách hàng

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***165.093.502.370*** | ***400.850.638.400*** |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên | 67.880.150.030 | 247.041.132.745 |
| Công ty Cổ phần BCG Energy | 58.000.000.000 | 58.000.000.000 |
| 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 Herb Solar | 6.005.662.680 | 7.458.662.680 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng | 6.017.235.831 | 5.456.777.522 |
| Công ty Cổ phần Băng Dương E&C | 4.006.530.680 | 4.356.530.680 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security | 1.894.403.016 | 1.831.223.016 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa | 1.284.364.736 | 43.447.980.545 |
| 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 | 2.311.627.621 |
| Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi | 512.000.000 | 512.000.000 |
| Công ty Cổ phần Orchid Solar | 497.804.420 | 2.454.804.420 |
| Công ty Cổ phần BCG Land | 493.333.330 | 173.333.330 |
| Công ty TNHH Thương mại Skylar3 | 467.100.000 | 467.100.000 |
| 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 | 250.559.559 | 17.514.071 |
| Công ty Cổ phần Tapiotek | 244.712.507 | 244.712.507 |
| 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 TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild | - | 33.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort | - | 386.737.298 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng Sạch | - | 10.000.000.000 |
| ***Phải thu các khách hàng khác*** | ***158.426.936.941*** | ***339.291.309.324*** |
| Quân chủng Phòng không - Không quân | 41.054.048.000 | 14.636.817.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam | 57.537.224.218 | 118.883.891.478 |
| Công ty Cổ phần Daffodils | 11.576.250.337 | 93.985.250.337 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM | 11.141.721.865 | 71.385.392.265 |
| Các khách hàng khác | 37.117.692.521 | 40.399.958.244 |
| **Cộng** | **323.520.439.311** | **740.141.947.724** |

### *3b. Phải thu khách hàng dài hạn*

Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên (là bên liên quan) tiền thi công công trình dự án Krong Pa 2.

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Trả trước cho các bên liên quan*** | ***1.017.261.511.637*** | ***429.515.084.617*** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa | 589.158.808.479 | 422.558.830.465 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ G8[(i)] | 402.286.127.731 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild | 25.805.822.827 | 6.775.341.523 |
| 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 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security | - | 170.160.029 |
| ***Trả trước các nhà cung cấp khác*** | ***2.425.292.312.443*** | ***2.546.375.440.870*** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát[(ii)] | 301.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Plus Investment [(iii)] | 343.173.000.000 | 364.373.000.000 |
| 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 | 198.800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý | 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 | 289.045.350.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư NNT | 127.877.232.663 | 187.365.329.600 |
| Công ty Cổ phần Hibiscus | 153.073.137.712 | 153.073.137.712 |
| Công ty Cổ phần Daffodils | 115.368.533.486 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thiết Mộc Lan | 95.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Lion City | 25.450.000.000 | 31.667.000.000 |
| Công ty Cổ phần Renatus | 28.333.000.000 | 28.333.000.000 |
| Công ty Cổ phần 3K Plus Việt Nam | 1.369.101.026 | 19.574.223.188 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy | - | 350.000.000.000 |
| Các nhà thầu khác | 139.974.340.226 | 140.592.989.650 |
| **Cộng** | **3.442.553.824.080** | **2.975.890.525.487** |

(i) Trong đó, 311.327.796.728 VND đã được cấn trừ với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang theo Biên bản cấn trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 (xem thuyết minh số V.15).

(ii) Trong đó, 120.555.532.340 VND đã được cấn trừ với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang theo Biên bản cấn 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 | 14.329.316.491 |
| 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 | 39.269.680.383 | 22.634.446.304 |
| **Cộng** | **102.274.543.545** | **85.584.750.265** |

## 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*** | ***350.754.711.258*** | ***(10.142.313.976)*** | ***325.557.096.351*** | - |
| Công ty Cổ phần Thắng Phương – góp vốn BCC[i] | 281.640.000.000 | - | 281.640.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thắng Phương – lãi BCC[i] | 27.062.502.793 | - | 19.321.341.149 | - |
| Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang – phải thu về lợi nhuận được chia | 19.077.416.155 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – lãi BCC, lãi trái phiếu | 9.368.615.346 | (6.368.615.346) | 5.970.495.479 | - |
| Công ty Cổ phần BCG Financial – lãi BCC | 4.676.925.596 | - | 17.406.938.356 | - |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – lãi BCC | 3.573.698.630 | (3.573.698.630) | - | - |
| Công ty Cổ phần Herb Solar – lãi chậm thanh toán | 2.187.577.875 | - | - | - |

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Orchid Solar – lãi chậm thanh toán | 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 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – phải thu khác | 11.550.175 | - | 11.550.175 | - |
| Công ty Cổ phần Tapiotek – phải thu khác | 6.771.192 | - | 6.771.192 | - |
| ***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác*** | ***926.100.267.377*** | ***(188.311.797.927)*** | ***1.211.547.345.626*** | ***(3.465.986.301)*** |
| Công ty Cổ phần Artemis Investment – góp vốn BCC[ii] | 477.533.000.000 | - | 610.733.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Artemis Investment – lãi BCC | 35.839.053.245 | - | 12.415.196.260 | - |
| Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – góp vốn BCC[iii] | 85.829.250.000 | (85.829.250.000) | 177.529.250.000 | - |
| Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – lãi BCC | 17.972.797.447 | (17.972.797.447) | 18.600.085.768 | - |
| Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần[iv] | 140.608.832.500 | (1.002.202.250) | 255.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid - góp vốn BCC | - | - | 62.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid - lãi BCC | 9.243.883.997 | - | 10.392.240.161 | - |
| Công ty Cổ phần Plus Investment - phải thu lãi BCC[v] | 32.355.348.909 | - | 14.716.530.351 | - |
| Lãi BCC phải thu các đơn vị khác | 10.986.367.124 | (1.572.805.479) | - | - |
| Phải thu lãi chậm thanh toán | 77.911.909.473 | (77.911.909.473) | - | - |
| Tạm ứng | 968.746.512 | (228.846.977) | 1.397.597.764 | - |
| Các khoản đặt cọc ngắn hạn | 9.064.384.240 | - | 22.591.977.353 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 27.786.693.930 | (3.793.986.301) | 26.171.467.969 | (3.465.986.301) |
| **Cộng** | **1.276.854.978.635** | **(198.454.111.903)** | **1.537.104.441.977** | **(3.465.986.301)** |

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

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

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

(ii) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Artemis Investment theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 07 tháng 12 năm 2022. Thông tin về hợp đồng này như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: góp vốn để đầu tư vào sản phẩm tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, các sản phẩm tài chính khác;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn thực hiện đầu tư là 1.000.000.000.000 VND, số tiền hợp tác sẽ chuyển khoản không quá 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Theo Phụ lục số 01 đến 05-0712/PLHTKD/TCD-ARTEMIS ngày 19 tháng 01 năm 2024, khoản vốn góp hợp tác kinh doanh giảm xuống còn 477.533.000.000 VND;
- Thời gian hợp tác là 01 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và đã được thống nhất gia hạn đến ngày 06 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục số 04-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 06 tháng 12 năm 2023;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Công ty hưởng 01 khoản lợi tức ban đầu tương đương 9,5%/năm trên số vốn thực góp. Theo Phụ lục số 01-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 01 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục số 03-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 30 tháng 9 năm 2023 lợi tức được chia của Công ty thay đổi thành 11,5%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 và giảm còn 10%/năm từ ngày 01 tháng 10 năm 2023;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền là 477.533.000.000 VND.

(iii) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần HCM Lott 68 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1507/2020/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 15 ngày 7 năm 2020. Thông tin về Hợp đồng này như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: đầu tư mua lại trái phiếu Helios và một số cổ phiếu trên thị trường;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 530.000.000.000 VND và giảm còn 440.000.000.000 VND theo Phụ lục hợp đồng ngày 17 tháng 9 năm 2020, giảm còn 177.529.250.000 VND theo Phụ lục hợp đồng số 02-1507/2020/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 30 ngày 3 năm 2023, sau đó giảm còn 85.829.250.000 VND theo Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 10 tháng 01 năm 2024;
- Thời gian hợp tác là 04 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và đã được thống nhất gia hạn đến ngày 14 tháng 7 năm 2025 theo Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 10 tháng 01 năm 2024;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: phân chia lợi tức từ việc đầu tư cổ phiếu và khi chuyển nhượng cổ phiếu, phân chia doanh thu liên quan theo tỷ lệ góp vốn và các khoản lợi tức khác phát sinh từ khoản trái phiếu đã đầu tư, đồng thời trong thời gian đầu tư dự án, lợi tức được chia tương đương 11,65%/năm trên số vốn thực góp. Theo Phụ lục số 01-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 01 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 01 tháng 01 năm 2024, lợi tức được chia của Công ty thay đổi thành 13,05% kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 và 12,05%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền là 85.829.250.000 VND.

(iv) Khoản phải thu từ Ông Nguyễn Văn Chất liên quan đến việc 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.

(v) Trong đó, 26.955.348.909 VND đã được cấn trừ với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang theo Biên bản cấn trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 (xem thuyết minh số V.15).

### 5b. *Phải thu dài hạn khác*

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***298.491.000.000*** | ***(123.000.000.000)*** | ***345.004.000.000*** | - |
| Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết – góp vốn BCC (i) | 108.491.000.000 | - | 25.004.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC(ii) | 120.000.000.000 | (53.000.000.000) | 120.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – góp vốn BCC(iii) | 70.000.000.000 | (70.000.000.000) | - | - |
| Công ty Cổ phần BCG Financial – góp vốn BCC | - | - | 200.000.000.000 | - |
| ***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác*** | ***725.732.338.079*** | ***(66.830.000.000)*** | ***444.232.511.026*** | - |
| Công ty Cổ phần Plus Investment – góp vốn BCC(iv) | 443.576.327.982 | - | 443.576.327.982 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – góp vốn BCC(v) | 213.500.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Renatus – góp vốn BCC(vi) | 66.830.000.000 | (66.830.000.000) | - | - |
| Các khoản đặt cọc dài hạn | 1.826.010.097 | - | 656.183.044 | - |
| **Cộng** | **1.024.223.338.079** | **(189.830.000.000)** | **789.236.511.026** | - |

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

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2023/HTDT/TCD-SK ngày 21 tháng 9 năm 2023. Thông tin về Hợp đồng này như sau:
  - Mục đích hợp tác kinh doanh: tiến hành góp vốn đầu tư dự án mỏ đá xây dựng Núi Kiết tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận;

- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 150.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán theo nhiều đợt bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản tùy vào tiến độ triển khai của dự án ngày ký kết hợp đồng và thay đổi tăng lên thành 200.000.000.000 VND theo Phụ lục số 01 ngày 08 tháng 8 năm 2024;
- Thời gian hợp tác đầu tư cố định là 36 tháng kể từ ngày 21 tháng 9 năm 2023;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận phân chia sau khi dự án hoàn thành và đi vào khai thác.

• Hợp đồng góp vốn số 08/HĐTT-GVĐT/ĐSK.2023 ngày 05 tháng 9 năm 2023 và các phụ lục đính kèm 3 bên giữa Công ty với Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết và Công ty Cổ phần Công trình 6. Thông tin về Hợp đồng này như sau:
- Mục đích hợp tác kinh doanh: tiến hành góp vốn đầu tư dự án mỏ đá xây dựng Núi Kiết tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 81.671.250.000 VND tương đương 75% tổng giá trị vốn góp, số tiền góp vốn sẽ được chia làm 04 giai đoạn theo hợp đồng kể từ ngày ký;
- Thời gian hợp tác đầu tư cố định là 36 tháng kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2023;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận phân chia sau khi dự án hoàn thành và đi vào khai thác;

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

(ii) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios với số vốn Công ty đầu tư là 30.000.000.000 VND để mua 8 lô shophouse do Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp làm chủ đầu tư và 90.000.000.000 VND để mua 100% phần vốn góp Công ty TNHH Thanh An An là chủ đầu tư Dự án khu nhà thương mại dịch vụ 13E tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay là xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng sau:

• Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 17/2019/HTĐT/TCD-Helios ngày 24 tháng 4 năm 2019 và các phụ lục kèm theo, thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và được gia hạn đến 23 tháng 4 năm 2027 theo Phụ lục hợp đồng số 03-17/2019/PLHĐHT/TCD-Helios ngày 18 tháng 7 năm 2024, số tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng là 70.000.000.000 VND. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận đầu tư và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia.
• Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0103/HTKD/TRACODI-HELIOS ngày 01 tháng 3 năm 2020, với số tiền đầu tư là 50.000.000.000 VND, thời gian hợp tác tối đa là 01 năm và được gia hạn đến ngày 28 tháng 02 năm 2026 theo Phụ lục số 02-0103/PLHTKD/TCD-HELIOS ngày 29 tháng 02 năm 2024. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận đầu tư và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia, lợi nhuận phân chia tính theo lãi suất 9,9%/năm.

(iii) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 02 tháng 02 năm 2024. Thông tin về Hợp đồng này như sau:

• Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An tại khối 1, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là khối 1, phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng);
• Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 70.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán trong vòng 30 ngày và được kéo dài ngày thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 7 năm 2024 theo Phụ lục hợp đồng ngày 20 tháng 3 năm 2024;
• Thời gian hợp tác đầu tư kể từ ngày hợp đồng được ký kết đến 02 tháng 02 năm 2029, trước ngày kết thúc thời hạn hợp tác hai bên sẽ tiến hành đánh giá tình hình triển khai thực tế của dự án để xem xét việc gia hạn thời hạn hợp tác. Thời gian hợp tác được thay đổi đến ngày 31 tháng 7 năm 2029 theo Phụ lục hợp đồng ngày 20 tháng 3 năm 2024;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận phân chia sau theo tỷ lệ đầu tư, đồng thời đảm bảo lợi nhuận được nhận không ít hơn 12%/năm dựa trên số tiền và thời gian của khoản đầu tư;
- Hợp đồng này cùng các phụ lục đính kèm được toàn quyền thế chấp toàn bộ quyền phát sinh cho bất kỳ tổ chức tín dụng nào;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền cam kết là 70.000.000.000 VND.

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

(iv) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Plus Investment theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0501/2021/HĐHTKD/TCD-PLUS ngày 05 tháng 01 năm 2021. Thông tin về Hợp đồng này như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: tài trợ cho khoản đầu tư vào 1.000 trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios phát hành ngày 10 tháng 6 năm 2019;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 450.000.000.000 VND, số tiền hợp tác được thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời gian hợp tác đầu tư là 36 tháng kể từ ngày chuyển tiền và thay đổi thời gian hợp tác đến ngày 04 tháng 01 năm 2026 theo Phụ lục hợp đồng số 0501-02/2021/PLHĐHTKD/TCD-PLUS ký ngày 08 tháng 12 năm 2023;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: lợi nhuận được chia theo lãi suất 12,5%/năm dựa trên số vốn thực góp và được điều chỉnh thành 10%/năm kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 theo Phụ lục hợp đồng số 0501-01.2/2021/PLHĐHTKD/TCD-PLUS ngày 30 tháng 9 năm 2023;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp 443.576.327.982 VND, chưa đủ số tiền cam kết đầu tư trên hợp đồng.

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

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

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

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

- Mục đích hợp tác kinh doanh: góp vốn để đầu tư vào sản phẩm tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, các sản phẩm tài chính khác;

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

## 6. Nợ xấu

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| ***Các bên liên quan*** | | ***214.300.348.863*** | ***76.540.789.516*** | | ***6.212.879.732*** | ***3.106.439.866*** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC | | 120.000.000.000 | 67.000.000.000 | | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – lãi BCC | | 9.368.615.346 | 3.000.000.000 | | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – phải thu tiền cung cấp dịch vụ | | 250.559.559 | - | | - | - |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – góp vốn BCC | | 70.000.000.000 | - | | - | - |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas - lãi BCC | | 3.573.698.630 | - | | - | - |
| Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ | Từ 02 năm đến dưới 03 năm | 6.212.879.732 | 1.863.863.920 | Từ 01 năm đến dưới 02 năm | 6.212.879.732 | 3.106.439.866 |
| Công ty Cổ phần BCG Financial - lãi BCC | | 4.676.925.596 | 4.676.925.596 | | - | - |
| Công ty Cổ phần Băng Dương E&C – phải thu khác | | 200.000.000 | - | | - | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng – phải thu tiền cung cấp dịch vụ | Trên 03 năm | 17.670.000 | - | | - | - |
| ***Tổ chức và cá nhân khác*** | | ***1.569.850.272.366*** | ***840.766.441.175*** | | ***26.736.589.904*** | ***17.405.219.399*** |
| Công ty Cổ phần Artemis Investment – góp vốn BCC | | 477.533.000.000 | 477.533.000.000 | | - | - |
| Công ty Cổ phần Artemis Investment – lãi BCC | | 35.839.053.245 | 35.839.053.245 | | - | - |
| Công ty Cổ phần HCM Lott 68 - trả trước cho người bán | | 214.920.320.719 | 30.000.000.000 | | - | - |
| Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – góp vốn BCC | | 85.829.250.000 | - | | - | - |
| Công ty Cổ phần HCM Lott 68 - lãi BCC | | 17.972.797.447 | - | | - | - |

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ VHM - trả trước người bán | | 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 | | - | - |
| Công ty Cổ phần Renatus - gốc BCC | | 66.830.000.000 | - | | - | - |
| Công ty Cổ phần Renatus - lãi BCC | | 1.572.805.479 | - | | - | - |
| Công ty Cổ phần Renatus - lãi chậm thanh toán phải thu | | 2.841.062.465 | - | | - | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – trả trước người bán | | 25.450.000.000 | - | | - | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – lãi BCC | | 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 | Từ 02 năm đến dưới 03 năm | 9.730.768.408 | 2.919.230.522 | Từ 01 năm đến dưới 02 năm | 11.730.768.408 | 5.865.384.204 |
| Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần | | 140.608.832.500 | 139.606.630.250 | | - | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | | 154.263.365.603 | 21.577.732.850 | | 11.539.835.195 | 11.539.835.195 |
| **Cộng** | | **1.784.150.621.229** | **917.307.230.691** | | **32.949.469.636** | **20.511.659.265** |

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

| | Nợ phải thu ngắn hạn | Nợ phải thu dài hạn | Cộng |
|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | |
| Số đầu năm | 12.437.810.371 | - | 12.437.810.371 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 664.575.580.167 | 189.830.000.000 | 854.405.580.167 |
| **Số cuối năm** | **677.013.390.538** | **189.830.000.000** | **866.843.390.538** |
| **Năm trước** | | | |
| Số đầu năm | 70.548.776.218 | - | 70.548.776.218 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 8.971.824.070 | - | 8.971.824.070 |
| Xử lý xóa sổ | (67.082.789.917) | - | (67.082.789.917) |
| **Số cuối năm** | **12.437.810.371** | **-** | **12.437.810.371** |

## 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 | 547.630.408.582 | - | 463.033.781.893 | - |
| *Công trình King Crown Infinity*[(i)] | *243.830.071.635* | - | *163.191.477.726* | - |
| *Công trình Malibu Hội An*[(i)] | *96.603.488.109* | - | *116.694.271.746* | - |
| *Công trình Hội An D'or*[(i)] | *81.340.341.410* | - | *69.306.344.548* | - |
| *Công trình Khu du lịch Casa Marina Resort giai đoạn 2* | *17.039.251.331* | - | *11.746.524.750* | - |
| *Công trình Mỹ Khê - Quảng Ngãi* | *7.200.569.673* | - | *7.162.069.673* | - |
| *Các công trình khác* | *101.616.686.424* | - | *94.933.093.450* | - |
| **Cộng** | **547.673.749.863** | - | **463.077.123.174** | - |

(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. Chi phí trả trước

### *8a. Chi phí trả trước ngắn hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công cụ, dụng cụ | 19.363.636 | 17.425.379 |
| Chi phí dịch vụ trái phiếu | 3.064.393.939 | - |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 382.318.544 | 172.655.000 |
| **Cộng** | **3.466.076.119** | **190.080.379** |

### *8b. Chi phí trả trước dài hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công cụ, dụng cụ | 144.603.101 | 136.540.856 |
| Chi phí sửa chữa | 578.110.157 | 1.125.044.983 |
| Chi phí dịch vụ trái phiếu | 6.366.363.636 | - |
| **Cộng** | **7.089.076.894** | **1.261.585.839** |

## 9. Phải thu về cho vay dài hạn

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

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

## 10. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Số đầu năm | 2.494.121.000 | 458.267.273 | 19.658.704.529 | 120.727.800 | 22.731.820.602 |
| Tăng khác | - | - | 9.452.762 | - | 9.452.762 |
| Mua lại TSCĐ thuê tài chính | - | - | 1.732.347.609 | - | 1.732.347.609 |
| Thanh lý trong năm | - | - | (2.084.741.818) | - | (2.084.741.818) |
| **Số cuối năm** | **2.494.121.000** | **458.267.273** | **19.315.763.082** | **120.727.800** | **22.388.879.155** |
| *Trong đó:* | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 2.494.121.000 | 253.940.000 | 8.728.392.179 | 120.727.800 | 11.597.180.979 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - | - |
| **Giá trị hao mòn** | | | | | |
| Số đầu năm | 2.494.121.000 | 271.367.278 | 16.042.270.205 | 115.794.477 | 18.923.552.960 |
| Khấu hao trong năm | - | 130.142.404 | 2.664.084.828 | 4.933.323 | 2.799.160.555 |
| Khấu hao tăng từ mua lại TSCĐ thuê tài chính | - | - | 1.561.040.467 | - | 1.561.040.467 |
| Thanh lý trong năm | - | - | (2.084.741.818) | - | (2.084.741.818) |
| **Số cuối năm** | **2.494.121.000** | **401.509.682** | **18.182.653.682** | **120.727.800** | **21.199.012.164** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Số đầu năm | - | 186.899.995 | 3.616.434.324 | 4.933.323 | 3.808.267.642 |
| **Số cuối năm** | **-** | **56.757.591** | **1.133.109.400** | **-** | **1.189.866.991** |
| *Trong đó:* | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - |

## 11. Tài sản thuê tài chính

| | Phương tiện vận tải |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Số đầu năm | 6.483.643.063 |
| Thuê tài chính trong năm | 1.774.490.909 |
| Mua tại tài sản cố định thuê tài chính | (1.732.347.609) |
| **Số cuối năm** | **6.525.786.363** |
| **Giá trị hao mòn** | |
| Số đầu năm | 3.260.882.943 |
| Khấu hao trong năm | 1.092.432.621 |
| Mua tại tài sản cố định thuê tài chính | (1.561.040.467) |
| **Số cuối năm** | **2.792.275.097** |
| **Giá trị còn lại** | |
| Số đầu năm | 3.222.760.120 |
| **Số cuối năm** | **3.733.511.266** |

## 12. Tài sản cố định vô hình

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

## 13. 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] | 854.405.580.167 | - |
| Chi phí lãi vay[i] | 203.345.690.236 | - |
| Lỗ tính thuế năm 2024[ii] | 332.481.421.489 | - |
| **Cộng** | **1.390.232.691.892** | - |

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

## 14. Phải trả người bán

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả bên liên quan*** | ***3.073.248.101*** | ***5.384.140.975*** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital | - | 2.432.343.228 |
| Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp | 1.306.030.005 | 1.255.316.904 |
| Công ty Cổ phần BCG Energy | 959.440.985 | 959.440.985 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security | 598.799.971 | 116.640.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort | - | 500.105.570 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa | 152.466.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang | - | 88.378.088 |
| Công ty Taxi Việt Nam | 31.522.240 | 15.066.000 |
| Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA | 24.988.900 | 16.850.200 |
| ***Phải trả các nhà cung cấp khác*** | ***654.389.572.559*** | ***744.912.704.493*** |
| Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd. | 231.976.235.864 | 227.266.998.499 |
| Tổng công ty Xây dựng số 1 – CTCP | 60.875.341.554 | 142.985.497.531 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Lion City | - | 17.359.790.487 |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng | 77.869.534.259 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 283.668.460.882 | 357.300.417.976 |
| **Cộng** | **657.462.820.660** | **750.296.845.468** |

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Hawee Năng lượng | 6.518.541.129 | 6.518.541.129 |
| Công ty TNHH Thương mại & Dịch vụ Huỳnh Gia Cát | 6.091.842.062 | 6.091.842.062 |
| Công ty TNHH MTV Tân Trâm | 4.452.298.960 | 4.452.298.960 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Xây dựng Việt Tín | 265.027.021 | 6.521.650.000 |
| Các nhà cung cấp khác | 31.407.453.065 | 45.093.726.707 |
| **Cộng** | **48.735.162.237** | **68.678.058.858** |

### *14b. Nợ quá hạn chưa thanh toán*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Nợ quá hạn của các bên liên quan*** | ***2.265.470.990*** | ***2.214.757.889*** |
| Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp | 1.306.030.005 | 1.255.316.904 |
| Công ty Cổ phần BCG Energy | 959.440.985 | 959.440.985 |
| ***Nợ quá hạn của các nhà cung cấp khác*** | ***510.296.555.187*** | ***602.122.312.287*** |
| Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd. | 231.976.235.864 | 227.266.998.499 |
| Các nhà cung cấp khác | 278.320.319.323 | 374.855.313.788 |
| **Cộng** | **512.562.026.177** | **604.337.070.176** |

### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Trả trước của các bên liên quan*** | ***2.425.755.156.653*** | ***2.080.469.577.919*** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang[(i)] | 1.211.117.508.752 | 965.662.461.672 |
| Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1[(ii)] | 669.113.060.078 | 728.079.060.078 |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas | 178.079.728.341 | 8.975.903.774 |
| 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 | 77.230.999.540 |
| Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp | 78.499.349.252 | 105.905.599.252 |
| Công ty TNHH Thanh An An | 40.866.898.411 | 40.866.898.411 |
| Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết | 29.558.116.984 | - |
| Công ty Cổ phần Skylar | 20.171.356.008 | 39.519.115.905 |
| 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 | 4.388.600.000 | 2.700.000.000 |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ 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 |
| ***Trả trước của các khách hàng khác*** | ***67.544.315.176*** | ***4.686.103.868*** |
| **Cộng** | **2.493.299.471.829** | **2.085.155.681.787** |

(i) Theo Biên bản cấn trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN ngày 29 tháng 5 năm 2026 ký với Công ty Cổ phần Plus Investment, Công ty Cổ phần Thắng Phương, Công ty Cổ phần Dịch vụ G8, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang và Ông Lê Bảo Toàn; Biên bản cấn 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, khoản trả trước này đã được cấn 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 và V.5b).

(ii) Theo Biên bản thỏa thuận ngày 23 tháng 10 năm 2025 ký với Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 (chủ đầu tư), Biên bản thỏa thuận ngày 30 tháng 10 năm 2025 với Công ty Cổ phần Mega Solar (nhà thầu phụ) và Biên bản thỏa thuận ngày 31 tháng 10 năm 2025 với Công ty Cổ phần Plus Investment (nhà thầu phụ), để tạo thuận lợi cho Công ty và các nhà thầu chủ động trong nguồn vốn, Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 tạm thời chưa thu hồi khoản trả trước cho Công ty với số tiền là 605.783.520.000 VND trong thời hạn 02 năm kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận (xem thuyết minh số V.4). Tuy nhiên, nếu Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 có yêu cầu phát triển dự án, Công ty có trách nhiệm sắp xếp nguồn vốn để thực hiện.

## 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã thực nộp | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | - | - | 48.270.605 | (48.270.605) | - | - |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | - | 118.861.368 | (118.861.368) | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 18.479.163.275 | - | 39.050.065 | (18.575.116.139) | - | 56.902.799 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.122.798.839 | - | 2.145.387.470 | (2.117.110.290) | 1.151.076.019 | - |
| Thuế nhà đất | - | 1.047.841.737 | - | - | - | 1.047.841.737 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 4.487.410.162 | - | 57.503.612 | (3.486.030.272) | 1.058.883.502 | - |
| **Cộng** | **24.089.372.276** | **1.047.841.737** | **2.409.073.120** | **(24.345.388.674)** | **2.209.959.521** | **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 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ là 8% theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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 | (1.357.545.614.070) | 119.738.559.891 |
| 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 | 203.345.690.236 | - |
| • Các khoản điều chỉnh tăng | 858.338.183.500 | 5.253.790.440 |
| Thu nhập chịu thuế | (295.861.740.334) | 124.992.350.331 |
| Thu nhập được miễn thuế | (36.619.681.155) | (32.552.566.173) |
| Thu nhập tính thuế | (332.481.421.489) | 92.439.784.158 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| ***Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông*** | - | ***18.487.956.832*** |
| ***Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước*** | ***39.050.065*** | ***56.902.799*** |
| **Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp** | **39.050.065** | **18.544.859.631** |

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.

## 17. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 12 năm 2024 còn phải trả người lao động và tiền lương tháng 13 năm 2024 trích trước.

## 18. Chi phí phải trả

### *18a. Chi phí phải trả ngắn hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay phải trả | 5.102.480.971 | 2.763.741.826 |
| Tạm trích chi phí giá vốn xây dựng | 7.900.596.744 | 16.432.187.962 |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 545.000.000 | 2.623.181.819 |
| **Cộng** | **13.548.077.715** | **21.819.111.607** |

### *18b. Chi phí phải trả dài hạn*

Phí dịch vụ trái phiếu phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong.

## 19. Phải trả ngắn hạn khác

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả các bên liên quan*** | ***115.756.209.546*** | ***255.939.107.656*** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – tiền cho mượn | 53.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long – nhận đặt cọc[(i)] | 39.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang – phải trả về tạm ứng kinh phí | 23.000.000.000 | 36.000.000.000 |
| Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang – phải trả về lợi nhuận ứng trước | - | 5.373.060.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital – phải trả lãi vay | 256.209.546 | 576.767.124 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang – nhận góp vốn BCC | - | 177.529.250.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang – lãi BCC phải trả | - | 36.460.030.532 |
| ***Phải trả các đơn vị và cá nhân khác*** | ***10.552.786.855*** | ***13.642.905.441*** |
| Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp | 90.190.846 | 321.644.834 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 10.462.596.009 | 13.321.260.607 |
| **Cộng** | **126.308.996.401** | **269.582.013.097** |

(i) Khoản đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 49/2024/NQ-HĐQT-TCD ngày 29 tháng 8 năm 2024 (xem thuyết minh số V.2c).

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

## 20. Vay và nợ thuê tài chính

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Vay dài hạn đến hạn trả phải trả bên liên quan*** | ***52.360.239.000*** | - |
| Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital[(i)] | 52.360.239.000 | - |
| ***Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***834.074.880.919*** | ***1.033.383.200.597*** |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 832.635.851.599 | 732.294.825.881 |
| *Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh[(ii)]* | *490.000.000.000* | *300.000.000.000* |
| *Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành[(iii)]* | *247.135.851.599* | *238.538.996.050* |
| *Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành[(iv)]* | *95.500.000.000* | *193.374.077.831* |
| *Vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vạn Hạnh* | - | *381.752.000* |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b) | 1.439.029.320 | 1.088.374.716 |
| Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b) | - | 300.000.000.000 |
| **Cộng** | **886.435.119.919** | **1.033.383.200.597** |

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

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

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

- 6.300.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số V.21c);
- 22.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Land thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
- 4.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Energy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
- 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Hồ Nam (xem thuyết minh số VII.1b);
- 1.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital thuộc sở hữu của Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến (xem thuyết minh số VII.1b);
- Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital và Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort tại Công ty TNHH Phoenix Mountain với số tiền lần lượt là 829.500.000.000 VND và 276.500.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b);
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 281-HĐTG/2023/TTKD của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios với số tiền là 24.000.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b).

(iii) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành để bổ sung vốn lưu động với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các bất động sản tọa lạc tại Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 56 và Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 địa chỉ KV1, phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) (Khu nghỉ dưỡng "Casa Marina Resort") thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort (xem thuyết minh số VII.1b).

(iv) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:

- 79.705.315 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
- 10.822.468 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần BCG Financial (xem thuyết minh số VII.1b);
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios dùng quyền tài sản phát sinh từ các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán shophouse giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios (bên nhận chuyển nhượng), bao gồm các hợp đồng đối với 08 căn shophouse mang mã căn SH-A.01, SH-A.02, SH-A.03, SH-A.04, SH-A.39, SH-A.40, SH-A.41 và SH-A.42, cùng toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan kèm theo với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 43.554.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b);

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid dùng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 04 căn biệt thự VL01.3.05, VL01.3.06, VL01.3.07, VL01.1.01 thuộc dự án Malibu Hội An, Khối phố Hà My Đông B;
- Bảo lãnh không hủy ngang bởi Ông Nguyễn Hồ Nam (xem thuyết minh số VII.1b).

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | | | |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 732.294.825.881 | 1.202.555.851.599 | - | (1.102.214.825.881) | 832.635.851.599 |
| Vay ngắn hạn các tổ chức khác | - | 36.780.000.000 | - | (36.780.000.000) | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả tổ chức khác | - | - | 52.360.239.000 | - | 52.360.239.000 |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | 1.088.374.716 | - | 1.765.459.320 | (1.414.804.716) | 1.439.029.320 |
| Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả | 300.000.000.000 | - | - | (300.000.000.000) | - |
| **Cộng** | **1.033.383.200.597** | **1.239.335.851.599** | **54.125.698.320** | **(1.440.409.630.597)** | **886.435.119.919** |
| **Năm trước** | | | | | |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 1.130.818.693.076 | 1.722.844.148.748 | 381.752.000 | (2.121.749.767.943) | 732.294.825.881 |
| Vay ngắn hạn các tổ chức khác | 2.250.000.000 | 8.000.000.000 | - | (10.250.000.000) | - |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | 2.030.977.260 | - | 1.088.374.716 | (2.030.977.260) | 1.088.374.716 |
| Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả | - | - | 300.000.000.000 | - | 300.000.000.000 |
| **Cộng** | **1.135.099.670.336** | **1.730.844.148.748** | **301.470.126.716** | **(2.134.030.745.203)** | **1.033.383.200.597** |

### *20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Vay dài hạn phải trả bên liên quan*** | - | ***31.600.000.000*** |
| Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital | - | 31.600.000.000 |
| ***Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***1.121.632.215.587*** | ***981.450.681.574*** |
| Vay dài hạn ngân hàng | 138.000.000.000 | - |
| *Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh[(i)]* | *88.000.000.000* | - |
| *Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành[(ii)]* | *50.000.000.000* | - |
| Nợ thuê tài chính | 1.792.782.254 | 1.817.281.574 |
| *Thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV Sumi Trust Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh[(iii)]* | *1.792.782.254* | *1.817.281.574* |
| Trái phiếu thường dài hạn | 981.839.433.333 | 979.633.400.000 |
| *Mệnh giá[(iv)]* | *990.000.000.000* | *990.000.000.000* |
| *Chi phí phát hành trái phiếu* | *(8.160.566.667)* | *(10.366.600.000)* |
| **Cộng** | **1.121.632.215.587** | **1.013.050.681.574** |

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để hợp tác kinh doanh khai thác đá với thời hạn vay 120 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền khai thác kinh doanh "Dự án Mỏ đá Núi Kiết" tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với tổng giá trị tài sản là 203.764.000.000 VND; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP322635, số vào sổ cấp GCN CT22267 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17 tháng 6 năm 2024; thửa số 45, tờ bản đồ 47, địa chỉ tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với diện tích 405.079,7m$^2$, đất dùng để sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm có thời hạn sử dụng đến ngày 05 tháng 5 năm 2049 thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết (xem thuyết minh số VII.1b).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02 tháng 02 năm 2024 với Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas thực hiện dự án Khu nghỉ mát và Dịch vụ du lịch Malibu Hội An tại Khối 1 (nay là Khối phố Hà My Đông B), phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với thời hạn vay 60 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02 tháng 02 năm 2024 với Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (xem thuyết minh số V.5b). Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid cũng dùng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 04 căn biệt thự VL04.3.69, VL02.5.12, VL04.1.61, VL02.4.11 thuộc dự án Malibu Hội An, Khối phố Hà My Đông B để đảm bảo cho khoản vay này.

(iii) Khoản thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV Sumi Trust Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh bao gồm các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000132/HĐCTTC ngày 17 tháng 5 năm 2021 với thời hạn thuê 60 tháng để thuê xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21821000359/HĐCTTC ngày 01 tháng 12 năm 2021 với thời hạn thuê 60 tháng để thuê xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 21824000156/HĐCTTC ngày 02 tháng 4 năm 2024 với thời hạn thuê 48 tháng để thuê xe ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh.

(iv) Trái phiếu thường và có tài sản đảm bảo kỳ hạn 60 tháng, mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo bằng tổng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 4%/năm (nhưng mọi trường hợp không thấp hơn 11%/năm), được phát hành cho cá nhân, doanh nghiệp để cơ cấu lại nợ của Công ty cụ thể là tất toán cho các khoản vay và/hoặc thanh toán các khoản chi phí của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn các khoản chi phí liên quan đến trái phiếu. Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Cổ phần thuộc sở hữu của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích cổ tức và các khoản tiền phân chia liên quan đến cổ phần (xem thuyết minh số VII.1b);
- Quyền tài sản phát sinh liên quan đến Dự án Bãi Cháy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (xem thuyết minh số VII.1b);
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Bãi Cháy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (xem thuyết minh số VII.1b).

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

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

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

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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

| | Tổng nợ | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm |
|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | | | |
| Vay dài hạn tổ chức | 52.360.239.000 | 52.360.239.000 | - |
| Vay dài hạn ngân hàng | 138.000.000.000 | - | 138.000.000.000 |
| Nợ thuê tài chính | 3.231.811.574 | 1.439.029.320 | 1.792.782.254 |
| Trái phiếu thường | 981.839.433.333 | - | 981.839.433.333 |
| **Cộng** | **1.175.431.483.907** | **53.799.268.320** | **1.121.632.215.587** |
| **Số đầu năm** | | | |
| Vay dài hạn tổ chức khác | 31.600.000.000 | - | 31.600.000.000 |
| Nợ thuê tài chính | 2.905.656.290 | 1.088.374.716 | 1.817.281.574 |
| Trái phiếu thường | 1.279.633.400.000 | 300.000.000.000 | 979.633.400.000 |
| **Cộng** | **1.314.139.056.290** | **301.088.374.716** | **1.013.050.681.574** |

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | Phân bổ chi phí trái phiếu | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | - | 138.000.000.000 | - | - | - | 138.000.000.000 |
| Vay dài hạn các tổ chức khác | 31.600.000.000 | 33.120.239.000 | (52.360.239.000) | (12.360.000.000) | - | - |
| Nợ thuê tài chính | 1.817.281.574 | 1.740.960.000 | (1.765.459.320) | - | - | 1.792.782.254 |
| Trái phiếu thường | 979.633.400.000 | - | - | - | 2.206.033.333 | 981.839.433.333 |
| Cộng | **1.013.050.681.574** | **172.861.199.000** | **(54.125.698.320)** | **(12.360.000.000)** | **2.206.033.333** | **1.121.632.215.587** |
| **Năm trước** | | | | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | 381.752.000 | - | (381.752.000) | - | - | - |
| Vay dài hạn các tổ chức khác | - | 31.600.000.000 | - | - | - | 31.600.000.000 |
| Nợ thuê tài chính | 2.905.656.290 | - | (1.088.374.716) | - | - | 1.817.281.574 |
| Trái phiếu thường | 1.472.708.200.000 | - | (300.000.000.000) | (200.000.000.000) | 6.925.200.000 | 979.633.400.000 |
| Cộng | **1.475.995.608.290** | **31.600.000.000** | **(301.470.126.716)** | **(200.000.000.000)** | **6.925.200.000** | **1.013.050.681.574** |

### *20c. Vay quá hạn chưa thanh toán*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán. Tuy nhiên 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. Một số khoản khoản nợ vay trong năm 2025 tại các Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành đã quá hạn thanh toán và bị chuyển nhóm nợ.

## 21. Vốn chủ sở hữu

### *21a. 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 | 2.444.183.040.000 | 549.687.637.982 | 584.650.517 | 538.890.970.298 | 3.533.346.298.797 |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 382.625.000.000 | - | - | (382.625.000.000) | - |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | 101.193.700.260 | 101.193.700.260 |
| **Số dư cuối năm trước** | **2.826.808.040.000** | **549.687.637.982** | **584.650.517** | **257.459.670.558** | **3.634.539.999.057** |
| Số dư đầu năm nay | 2.826.808.040.000 | 549.687.637.982 | 584.650.517 | 257.459.670.558 | 3.634.539.999.057 |
| Tăng vốn trong năm nay | 531.398.370.000 | (305.266.550.000) | - | (226.131.820.000) | - |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | (1.357.584.664.135) | (1.357.584.664.135) |
| **Số dư cuối năm nay** | **3.358.206.410.000** | **244.421.087.982** | **584.650.517** | **(1.326.256.813.577)** | **2.276.955.334.922** |

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 17 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2024/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 4 năm 2024, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:8 (cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận 8 cổ phiếu phát hành thêm) và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 100:10 (cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận 10 cổ phiếu phát hành thêm). Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu 531.398.370.000 VND, giảm thặng dư vốn cổ phần 305.266.550.000 VND và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 226.131.820.000 VND. Ngày 01 tháng 8 năm 2024 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi lần thứ 28 về việc tăng vốn điều lệ lên 3.358.206.410.000 VND.

### *21b. 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 | 1.240.905.070.000 |
| Các cổ đông khác | 1.884.011.210.000 | 1.585.902.970.000 |
| **Cộng** | **3.358.206.410.000** | **2.826.808.040.000** |

### *21c. Cổ phiếu*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 335.820.641 | 282.680.804 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 335.820.641 | 282.680.804 |
| • *Cổ phiếu phổ thông* | *335.820.641* | *282.680.804* |
| • *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 | 282.680.804 |
| • *Cổ phiếu phổ thông* | *335.820.641* | *282.680.804* |
| • *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

## 22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

### *22a. Ngoại tệ các loại*

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Dollar Mỹ (USD) | 7.894,17 | 7.993,37 |
| Euro (EUR) | 606,95 | 606,95 |
| Vàng tiền tệ | 8.846.710 | 8.846.710 |

### *22b. 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 | 16.873.284.490 | 19.170.994.236 |
| **Cộng** | **73.103.096.990** | **75.400.806.736** |

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

*1a. Tổng doanh thu*

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng hóa | 77.084.122.734 | 200.489.107.875 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 465.725.655.434 | 797.187.464.682 |
| **Cộng** | **542.809.778.168** | **997.676.572.557** |

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Công ty TNHH B.O.T ĐT830 | 19.195.670.036 | 2.754.721.120 |
| Công ty Cổ phần Skylar | 23.821.212.732 | 77.434.462.400 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang | 86.110.932.025 | 76.182.489.065 |
| Công ty TNHH Lotus Solar | - | 168.816.000 |
| Công ty TNHH Daisy Solar | - | 19.424.000 |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas | 147.126.088.364 | 210.319.314.812 |
| Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp | - | 93.870.266.624 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 | 47.765.565.000 | - |
| Công ty TNHH Tulip Solar | 1.127.936.124 | - |

### 2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 76.731.790.096 | 199.110.327.398 |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng | 435.264.378.535 | 743.314.977.702 |
| **Cộng** | **511.996.168.631** | **942.425.305.100** |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi ngân hang | 287.885.007 | 983.719.903 |
| Lãi tiền cho vay | 104.109.589 | - |
| Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu | 8.701.758.404 | 8.980.350.383 |
| Lãi hợp tác kinh doanh | 175.388.847.032 | 253.780.891.367 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 36.619.681.155 | 32.552.566.173 |
| Lãi chậm thanh toán | 82.049.140.844 | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh | 6.652.252.124 | 29.500.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | - | 93.753.847 |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | - | 178.429.227.526 |
| **Cộng** | **309.803.674.155** | **474.850.009.199** |

## 4. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 203.737.684.832 | 266.988.250.300 |
| Chi phí lợi tức hợp tác kinh doanh | 5.742.002.713 | 35.425.962.729 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh | 9.668.762.091 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 6.800.147.727 | 7.576.256.109 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 553.842.596.366 | 8.822.511.826 |
| Chi phí tài chính khác | 10.009.019.813 | 14.283.467.250 |
| **Cộng** | **789.800.213.542** | **333.096.448.214** |

## 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí cho nhân viên | 29.291.776.564 | 35.123.884.859 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 851.288.823 | 1.069.067.171 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.891.593.176 | 4.649.559.006 |
| Thuế, phí và lệ phí | 2.148.387.470 | 1.702.364.348 |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | 854.405.580.167 | 8.971.824.070 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 22.890.241.331 | 26.374.870.536 |
| Các chi phí khác | 1.000.000.000 | 547.436.369 |
| **Cộng** | **914.478.867.531** | **78.439.006.359** |

## 6. Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lãi thanh lý tài sản cố định | 832.322.727 | 76.740.198 |
| Thu nhập cho thuê tài sản | 354.796.296 | 547.408.004 |
| Thu nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ các năm trước (công trình Khu dân cư phố chợ An Sơn) | 2.297.709.746 | - |
| Thu nhập tiền điện, nước thi công từ các nhà thầu phụ | 1.447.304.632 | 1.105.622.703 |
| Thu tiền phạt bên thứ 3 | 293.995.275 | 1.005.904.725 |
| Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ | 2.584.184.737 | - |
| Thu nhập khác | 909.263.396 | 2.441.342.023 |
| **Cộng** | **8.719.576.809** | **5.177.017.653** |

## 7. Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Thuế bị phạt, bị truy thu | 2.498.583.499 | 3.511.142.752 |
| Chi phí khác | 104.809.999 | 493.137.093 |
| **Cộng** | **2.603.393.498** | **4.004.279.845** |

## 8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 20.749.999.850 | 7.408.941.435 |
| Chi phí nhân công | 29.291.776.564 | 35.123.884.859 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.891.593.176 | 4.649.559.006 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 522.829.155.423 | 748.609.221.253 |
| Chi phí khác | 857.577.347.742 | 11.221.624.787 |
| **Cộng** | **1.434.339.872.755** | **807.013.231.340** |

# 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, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. 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.

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

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

| | Chức danh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|
| Ông Nguyễn Thanh Hùng | Chủ tịch HĐQT | 810.000.000 | 650.000.000 |
| Ông Bùi Thiện Phương Đông | Phó Chủ tịch HĐQT | 544.000.000 | 36.000.000 |
| Ông Phạm Đăng Khoa | Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 785,826.088 | 594.326.087 |
| Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến | Phó Chủ tịch HĐQT | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Ông Bùi Thành Lâm | Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm 12 tháng 4 năm 2023) | - | 14.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Bắc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính | 706.000.000 | 675.500.000 |
| Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên HĐQT | 36.000.000 | 25.500.000 |
| Ông Tan Bo Quan, Andy | Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2024) | 7.000.000 | 24.000.000 |

| | Chức danh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|
| Ông Bùi Quang Nam | Thành viên độc lập | 17.000.000 | 24.000.000 |
| Ông Đỗ Ngọc An | Thành viên HĐQT | 6.000.000 | - |
| Ông Tomas Sven Jaehnig | Thành viên HĐQT độc lập | 24.000.000 | 17.000.000 |
| Ông Dương Anh Văn | Thành viên HĐQT độc lập | 24.000.000 | 14.000.000 |
| Ông Trần Nguyên Huân | Phó Tổng Giám đốc | 429.613.636 | - |
| Ông Morishima Kenji | Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm từ ngày 12 tháng 4 năm 2023) | - | 7.000.000 |
| Ông Nguyễn Hoàng Hiếu | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2024) | 186.181.364 | 870.000.000 |
| Ông Hồ Viết Thùy | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2024) | 120.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hương | Phó Tổng Giám đốc | 804.000.000 | 810.000.000 |
| Ông Hà Chí Dũng | Phó Tổng Giám đốc | 195.000.000 | - |
| Ông Thân Thế Hanh | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2023) | - | 620.000.000 |
| Ông Trần Văn Đức | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 10 tháng 11 năm 2023) | - | 762.727.273 |
| Ông Nguyễn Đức Thái | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 04 tháng 5 năm 2023) | - | 184.591.305 |
| Ông Đoàn Quang Thuận | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 04 tháng 5 năm 2023) | - | 252.659.585 |
| Ông Nguyễn Viết Đoàn | Kế toán trưởng | 759.000.000 | 742.500.000 |
| Ông Nguyễn Viết Cương | Trưởng Ban kiểm soát | 170.000.000 | 166.000.000 |
| Bà Huỳnh Thị Thảo | Thành viên Ban kiểm soát | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Ông Nguyễn Đăng Hải | Thành viên Ban kiểm soát | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết | Thư ký Công ty | 405.677.881 | 313.423.412 |
| Bà Lê Nguyễn Phương Thảo | Thư ký HĐQT | 17.000.000 | - |
| **Cộng** | | **6.130.298.969** | **6.887.227.662** |

### *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 |

| Bên liên quan khác | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Herb Solar | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Orchid Solar | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần BCG Financial | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần BCG Khu công nghiệp Cát Trinh | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Dược phẩm Tipharco | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Aton | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Aurai Wind Energy | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần BCG Điện gió Điện Biên Đông | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần BCG ECO | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần BCG Gaia | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần BCG Wind Sóc Trăng | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Cosmos Solar | Thành viên cùng tập đoàn BCG (đến ngày 20/02/2024) |
| Công ty Cổ phần Năng lượng BCG Băng Dương | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Năng lượng BCG Thạnh Hóa | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Hanwha - BCG Băng Dương | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Phát triển Điện Gia Huy | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng Lượng Sạch | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Tapiotek | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Thành Phúc | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty Cổ phần Violet Solar | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty TNHH Điện gió Đông Thành 1 | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty TNHH Điện gió Đông Thành 2 | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty TNHH Phoenix Mountain | Thành viên cùng tập đoàn BCG |
| Công ty TNHH MTV Helios Village | Công ty liên kết của BCG |
| Công ty TNHH B.O.T ĐT 830 | Công ty liên kết của BCG |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Giang | Công ty liên kết của BCG |
| Công ty Cổ phần Core Vietnam | Công ty liên kết của BCG |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang | Công ty liên kết của BCG Land |
| Công ty Cổ phần BCG - SP Greensky ("BCG – SP Greensky") | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty TNHH Skylight Power | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Tâm Sinh Nghĩa | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty Cổ phần TSN Hà Nam | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty Cổ phần TSN Hòn Đất | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty Cổ phần TSN Huế | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty Cổ phần TSN Long An | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty TNHH Hanwha BCGE - O&M | Công ty liên kết của BCG Energy |
| Công ty TNHH Lotus Solar | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Daisy Solar | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Tulip Solar | Công ty con của BCG - SP Greensky |

| Bên liên quan khác | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Bleu Soleil | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty Cổ phần Nông thôn Việt Energy | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1 | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Iris Solar | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Lily Solar | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Thương mại Skylar3 | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1 | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty TNHH Xây lắp Skylar2 | Công ty con của BCG - SP Greensky |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land | Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang |
| Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi | Công ty nắm giữ 10% vốn điều lệ |
| Công ty Cổ phần Blacksoil Việt Nam | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BFC | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà MHDI 2 | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Băng Dương E&C | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1 | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần Thắng Phương | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty TNHH Pegas | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết | Có cùng thành viên Ban điều hành |
| 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 |

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c và giao dịch cung cấp dịch vụ xây dựng cho các bên liên quan khác được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital*** | | |
| Phí tư vấn | 5.760.000.000 | 5.760.000.000 |
| Vay | 33.120.239.000 | 31.600.000.000 |
| Lãi vay phải trả | 5.417.852.058 | 576.767.124 |
| Thanh toán phí tư vấn | 8.653.143.228 | 3.236.421.688 |

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa*** | | |
| Thu tiền | 42.276.261.500 | - |
| Mua nguyên vật liệu | 40.908.544.938 | 135.582.959.124 |
| Chi phí thi công xây dựng | 35.777.466.678 | 22.808.278.244 |
| Thanh toán thi công công trình | 236.370.891.288 | 407.618.978.918 |
| Tạm ứng thi công công trình | 35.222.545.229 | 1.979.254.789 |
| Hoàn ứng thi công công trình | 21.057.058.831 | 951.661.484 |
| Tiền mượn | 53.500.000.000 | - |
| Phí lưu kho | 191.018.181 | 292.234.083 |
| Chi phí khác | 189.894.444 | 47.250.000 |
| Phạt vi phạm an toàn lao động | - | 669.300.000 |
| Cung cấp dịch vụ khác | 104.301.566 | 802.256.092 |
| ***Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security*** | | |
| Phí dịch vụ | 605.600.000 | 1.180.599.974 |
| Cung cấp dịch vụ khác | 58.500.000 | 234.000.000 |
| Thanh lý tài sản cố định | - | 505.717.582 |
| Thanh toán phí dịch vụ | - | 63.072.000 |
| Cấn trừ công nợ | - | 821.520.000 |
| ***Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios*** | | |
| Thu tiền | - | 269.956.782 |
| Lãi BCC | 11.947.643.836 | 11.915.000.000 |
| Lãi trái phiếu | 8.701.369.863 | 8.793.698.630 |
| Thu tiền lãi BCC và lãi trái phiếu | 17.250.893.832 | 26.300.000.000 |
| Cung cấp dịch vụ khác | 217.982.162 | 264.597.392 |
| ***Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang*** | | |
| Phí dịch vụ | 55.338.465 | 134.208.105 |
| Thanh toán phí dịch vụ | - | 53.427.536 |
| Lãi BCC | 5.742.002.713 | 35.425.962.729 |
| Chi phí lãi vay | 447.406.027 | - |
| Vay | 36.780.000.000 | - |
| Nhận tạm ứng tiền thi công | 635.901.853.667 | 301.714.612.918 |
| Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình | 297.447.000.000 | - |
| Thanh toán tiền thuê xe | - | 73.420.000 |
| Cung cấp dịch vụ khác | - | 43.181.818 |
| ***Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết*** | | |
| Nhận ứng trước tiền thi công | 29.558.116.984 | - |
| Góp vốn BCC | 121.487.000.000 | 25.004.000.000 |
| Hoàn trả góp vốn BCC | 38.000.000.000 | - |

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas*** | | |
| Góp vốn BCC | 70.000.000.000 | 7.100.000.000 |
| Lãi BCC | 3.573.698.630 | - |
| Tạm ứng tiền thi công | 328.000.000.000 | 820.981.740.063 |
| Thu tiền góp vốn BCC | - | 39.200.000.000 |
| ***Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp*** | | |
| Phí dịch vụ | 46.956.575 | 469.995.022 |
| Nhận tạm ứng tiền thi công | 19.500.000.000 | 80.750.000.000 |
| Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình | 46.906.250.000 | - |
| ***Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort*** | | |
| Phí thuê văn phòng | 25.000.000 | 325.000.000 |
| Phí dịch vụ | 6.073.800 | 32.967.650 |
| Thanh toán phí dịch vụ | 147.427.976 | 10.800.000 |
| Bù trừ công nợ | 386.737.298 | - |
| Nhận tạm ứng tiền thi công | 13.100.000.000 | - |
| Hoàn trả tiền tạm ứng thi công | 7.900.000.000 | - |
| ***Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA*** | | |
| Phí bảo hiểm | 474.586.233 | 320.177.809 |
| Thanh toán phí bảo hiểm | 482.693.830 | 312.934.594 |
| ***Công ty Cổ phần BCG Financial*** | | |
| Lãi BCC | 10.932.602.740 | 31.376.575.342 |
| Thu tiền góp vốn BCC | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Thu lãi BCC | 23.662.615.500 | 37.259.500.000 |
| ***Công ty Cổ phần Herb Solar*** | | |
| Lãi chậm thanh toán | 2.187.577.875 | - |
| Thu tiền | 1.453.000.000 | 1.631.000.000 |
| ***Công ty Cổ phần Orchid Solar*** | | |
| Lãi chậm thanh toán | 1.949.653.496 | - |
| Thu tiền | 1.957.000.000 | 6.329.000.000 |
| ***Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long*** | | |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần | 39.000.000.000 | - |
| ***Công ty Cổ phần Băng Dương E&C*** | | |
| Mua dịch vụ | - | 28.880.001 |
| Cung cấp dịch vụ khác | - | 400.000.000 |
| Thu tiền | 350.000.000 | 500.000.000 |
| Tạm ứng thi công công trình | - | 12.183.785.794 |
| Hoàn ứng thi công công trình | - | 11.620.000.000 |
| Thoái vốn | - | 28.823.524.728 |

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Công ty Cổ phần Thắng Phương*** | | |
| Lãi BCC | 28.241.161.644 | 31.534.420.602 |
| Thu tiền lãi BCC | 20.500.000.000 | 31.426.328.768 |
| ***Công ty Cổ phần Dịch vụ G8*** | | |
| Tạm ứng thực hiện công trình | 402.286.127.731 | - |
| Thu tiền | 52.419.589.500 | - |
| ***Công ty TNHH B.O.T ĐT 830*** | | |
| Thu tiền bảo dưỡng trạm | 22.160.807.643 | 1.410.072.718 |
| ***Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng Lượng Sạch*** | | |
| Thu tiền | 10.000.000.000 | 4.748.303.607 |
| ***Công ty Cổ phần Skylar*** | | |
| Thu tiền | 6.379.149.855 | 3.703.000.000 |
| Bù trừ công nợ | 714.380.642 | - |
| ***Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1*** | | |
| Hoàn trả tiền tạm ứng thi công | 58.966.000.000 | 26.200.000.000 |
| ***Công ty TNHH Lotus Solar*** | | |
| Thu tiền | - | 6.644.258.202 |
| Nhận tạm ứng tiền thi công | - | 375.815.434 |
| ***Công ty TNHH Daisy Solar*** | | |
| Thu tiền | - | 2.796.303.495 |
| Nhận tạm ứng tiền thi công | - | 431.240.920 |
| ***Công ty TNHH Tulip Solar*** | | |
| Thu tiền | 1.218.171.013 | 1.443.758.238 |
| ***Công ty TNHH Hanwha BCGE - O&M*** | | |
| Cho thuê xe | - | 76.401.273 |
| Thu tiền | - | 160.899.455 |
| ***Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi*** | | |
| Cho thuê xe | - | 174.545.456 |

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

*Cam kết bảo lãnh*

Công ty đã sử dụng: toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên để đảm bảo cho gói trái phiếu do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên phát hành (xem thuyết minh số V.2b); 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 (xem thuyết minh số V.20a).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital và Công ty Cổ phần BCG Financial đã sử dụng lần lượt 79.705.315 cổ phần và 10.822.468 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20a).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios đã sử dụng các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Shophouse giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios và các hồ sơ đi kèm để bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành, bao gồm nợ gốc, lãi vay, phí, chi phí, tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác theo quy định tại tất cả các hợp đồng vay đã ký kết với Ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20a).

Ông Nguyễn Hồ Nam đã bảo lãnh thanh toán không hủy ngang toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20a).

Các cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long đã sử dụng toàn bộ cổ phần của mình cùng với các quyền, quyền lợi, lợi ích cổ tức và các khoản tiền phân chia liên quan đến cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long đã dùng quyền tài sản phát sinh liên quan đến Dự án Bãi Cháy và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Bãi Cháy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long để đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty với mã trái phiếu là TCDH2227002 (xem thuyết minh số V.20b).

Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết đã sử dụng quyền khai thác kinh doanh "Dự án Mỏ đá Núi Kiết" tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với tổng giá trị tài sản là 203.764.000.000 VND; 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, số vào sổ cấp GCN CT22267 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17 tháng 6 năm 2024; thửa số 45, tờ bản đồ 47, địa chỉ tại xã Suối Kiết, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Suối Kiết, tỉnh Lâm Đồng) với diện tích 405.079,7m², mục đích sử dụng đất là đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, thời hạn sử dụng đến ngày 05 tháng 5 năm 2049 để đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b).

Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort đã sử dụng các bất động sản tọa lạc tại Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 56 và Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 địa chỉ KV1, phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20a).

*Công nợ với các bên liên quan khác*
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.3b, V.4, V.5a, V.5b, V.14, V.15, V.19, V.20a và V.20b.

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, cấn 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. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của một số chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại do điều chỉnh trình bày tiền thu lãi BCC và tiền thu từ việc thanh lý công ty liên kết. Các chỉ tiêu được điều chỉnh lại trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ như sau:

| | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|---|---|---|---|
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (221.022.604.183) | (253.780.891.367) | (474.803.495.550) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 128.547.813.255 | (253.780.891.367) | (125.233.078.112) |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | 921.841.871.745 | (115.033.157.397) | 806.808.714.348 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 505.175.075.847 | (368.814.048.764) | 136.361.027.083 |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 281.823.524.728 | 88.429.227.526 | 370.252.752.254 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 39.985.875.117 | 280.384.821.238 | 320.370.696.355 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 212.577.438.845 | 368.814.048.764 | 581.391.487.609 |

## 3. 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.

### *3a. 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 đính kèm.

### *3b. Thông tin về khu vực địa lý*

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

## 4. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Công ty đang gặp một số khó khăn trong hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính, cụ thể như sau:

- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm bị âm;
- Một số khoản nợ phải thu đã đến hạn nhưng tiến độ thu hồi chậm;
- Một số khoản vay và nợ thuê tài chính đã quá hạn thanh toán và bị tổ chức tín dụng chuyển nhóm nợ trong năm 2025;
- Cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán TCD) bị đình chỉ giao dịch kể từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 theo Quyết định số 895/QĐ-SGDHCM ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, do chậm nộp Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán quá 6 tháng so với thời hạn công bố thông tin theo quy định;
- Trái phiếu mã TCDH2227002 của Công ty bị tạm dừng giao dịch từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Những sự kiện và điều kiện nêu trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Mặc dù vậy, Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp, dựa trên các cơ sở sau:

- Trên thực tế, Công ty vẫn duy trì hoạt động kinh doanh bình thường và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ tài chính chủ yếu từ sau ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2024 cho đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này;
- Ban Tổng Giám đốc đang triển khai các biện pháp nhằm cải thiện tình hình tài chính và dòng tiền, bao gồm: thực hiện thoái vốn và thanh lý một số khoản đầu tư, đẩy mạnh công tác thu hồi các khoản công nợ phải thu và làm việc với các tổ chức tín dụng để cơ cấu lại các khoản vay và nhóm nợ hiện hữu;
- Ban Tổng Giám đốc tin rằng các biện pháp nêu trên sẽ tạo nguồn tiền cần thiết để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn và duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian ít nhất 12 tháng kể từ ngày phát hành Báo cáo tài chính này.

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào kết quả thực hiện thành công các biện pháp nêu trên, đặc biệt là việc thoái vốn, thu hồi công nợ và cơ cấu lại các khoản vay. Theo đó, Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục và không bao gồm các điều chỉnh cần thiết có thể phát sinh nếu Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục - bao gồm việc đánh giá lại giá trị và phân loại lại tài sản, nợ phải trả theo giá trị có thể thu hồi hoặc thanh lý, cũng như ghi nhận các khoản nợ phải trả bổ sung (nếu có).

## 5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

- 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. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang theo dõi, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các giải pháp và quyết định phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

- 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 huỷ bỏ tạm ngưng giao dịch.
- Ngày 19 tháng 3 năm 2025 Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã có thông báo về việc tạm dừng giao dịch đối với trái phiếu mã TCD12202 (mã trái phiếu công bố thông tin: TCDH2227002) của Công ty theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN theo yêu cầu từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Ngày 19 tháng 5 năm 2025 Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 29/2025/NQ-HĐQT-TCD về việc mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu mã TCD12202 (mã trái phiếu công bố thông tin: TCDH2227002). Tuy nhiên, đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 việc mua lại này vẫn chưa được thực hiện. Do vậy, ngày 03 tháng 6 năm 2026 Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT-TCD về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong thực hiện tổ chức lấy ý kiến Người sở hữu Trái phiếu TCDH2227002 để thông qua phương án xử lý trái phiếu (xem thuyết minh số V.20b).
- 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 (xem thuyết minh số V.21c).
- Ngày 29 tháng 5 năm 2026 Công ty đã ký Biên bản cấn trừ công nợ số 01/2026/BBCTCN 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, Ông Lê Bảo Toàn và Biên bản cấn trừ công nợ số 02/2026/BBCTCN với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang, Ông Nguyễn Vĩnh Tường để thực hiện cấn trừ các khoản công nợ trả trước, tiền gốc và lãi BCC với khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (xem thuyết minh số V.4, V.5a, V.5b và V.15).
- Ngày 03 tháng 6 năm 2026 Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT-TCD về việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long. Theo đó, ngày 05 tháng 6 năm 2026 Công ty đã thực hiện ký biên bản làm việc thống nhất nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long cho Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H (xem thuyết minh số V.2c).

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026

| | |
|---|---|
| **Nguyễn Thị Kim Yến** | **Lê Huỳnh Thương Minh** |
| **Kế toán trưởng/Người lập** | **Tổng Giám đốc** |

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

| | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 465.725.655.434 | 77.084.122.734 | - | 542.809.778.168 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*** | ***465.725.655.434*** | ***77.084.122.734*** | - | ***542.809.778.168*** |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | (754.152.941.730) | (129.512.316.264) | - | (883.665.257.994) |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | - |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | (883.665.257.994) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 309.803.674.155 |
| Chi phí tài chính | | | | (789.800.213.542) |
| Thu nhập khác | | | | 8.719.576.809 |
| Chi phí khác | | | | (2.603.393.498) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | (39.050.065) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | - |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** | | | | ***(1.357.584.664.135)*** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác*** | - | - | - | - |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn*** | ***3.338.950.136*** | ***552.643.040*** | - | ***3.891.593.176*** |
| ***Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)*** | ***733.071.906.281*** | ***121.333.673.886*** | - | ***854.405.580.167*** |

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

| | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Năm trước** | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 797.187.464.682 | 200.489.107.875 | - | 997.676.572.557 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*** | ***797.187.464.682*** | ***200.489.107.875*** | - | ***997.676.572.557*** |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | (8.803.729.272) | (14.384.009.630) | - | (23.187.738.902) |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | - |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | (23.187.738.902) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | 474.850.009.199 |
| Chi phí tài chính | | | | (333.096.448.214) |
| Thu nhập khác | | | | 5.177.017.653 |
| Chi phí khác | | | | (4.004.279.845) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | (18.544.859.631) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | - |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** | | | | ***101.193.700.260*** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác*** | - | - | - | - |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn*** | ***3.715.202.159*** | ***934.356.847*** | - | ***4.649.559.006*** |
| ***Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)*** | ***7.168.882.061*** | ***1.802.942.009*** | - | ***8.971.824.070*** |

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

| | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 4.080.367.679.900 | 70.057.218.486 | - | 4.150.424.898.386 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | 3.439.690.904.719 |
| ***Tổng tài sản*** | | | | ***7.590.115.803.105*** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 3.139.266.890.108 | 11.495.402.381 | - | 3.150.762.292.489 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | 2.162.398.175.694 |
| ***Tổng nợ phải trả*** | | | | ***5.313.160.468.183*** |
| **Số đầu năm** | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 4.087.465.363.789 | 227.908.572.293 | - | 4.315.373.936.082 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | 4.521.801.584.538 |
| ***Tổng tài sản*** | | | | ***8.837.175.520.620*** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 2.820.769.554.349 | 14.682.972.906 | - | 2.835.452.527.255 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | 2.367.182.994.308 |
| ***Tổng nợ phải trả*** | | | | ***5.202.635.521.563*** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

**Nguyễn Thị Kim Yến**
**Kế toán trưởng/Người lập**

**Lê Huỳnh Thương Minh**
**Tổng Giám đốc**

**Now,**
**for tomorrow**


**A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**
www.a-c.com.vn

Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam — Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam — Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Central Region Branch : Lot STH 06A 01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam — Tel: +84 (025) 8246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Southwest Branch : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam — Tel: +84 (029) 2376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn