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

TRACODI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

Số/*No:* 17/2026/CBTT-TCD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 7 năm 2026
Ho Chi Minh City, July 1, 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 2025.
2. Giải trình chêch lệch lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024.
3. Giải trình ý kiến từ chối của đơn vị kiểm toán trên BCTC Riêng lẻ và Hợp nhất năm 2025.

Tracodi Construction Holdings Joint Stock Company announces information:

1. *Separate and Consolidated Audited Financial Statements for 2025.*
2. *Explanation of differences in profit after corporate income tax on the separate and consolidated audited financial statements for 2025 compared to the same period last year.*
3. *Explanation of the auditor's disclaimer of opinion on the separate and consolidated financial statements for 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/07/2026

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 01/07/2026 (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 2025 đã kiểm toán
Separate and Consolidated Audited Financial Statements for 2025
Công văn 32/2026/CV-TCD ngày 01/07/2026
Official Letter No. 32/2026/CV-TCD dated July 1, 2026
Công văn 33/2026/CV-TCD ngày 01/07/2026
Official Letter No. 33/2026/CV-TCD dated July 1, 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: 2026-07-01 15:47:11
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

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

TRACODI

Số/*No*: 32/2026/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 01 tháng 07 năm 2026
Ho Chi Minh City, July 1, 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 chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN riêng và hợp nhất năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 trên Báo cáo Tài chính Kiểm toán:

Tracodi respectfully submits to the Department and the Committee an explanation regarding the discrepancy between the separate and consolidated profit after corporate income tax in 2025 compared to the same period in 2024, as presented in the Audited 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 2025 *2025* (1)	Năm 2024 *2024* (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*	(399.353.015.504)	(1.357.584.664.135)	958.231.648.631	(70,58%)
2	BCTC Hợp nhất *Consolidated financial statement*	(355.949.395.249)	(1.450.205.786.585)	1.094.256.391.336	(75,46%)

Sự sụt giảm lỗ đáng kể trong năm 2025 so với năm 2024 (giảm lỗ 70,58% trên BCTC Riêng và giảm lỗ 75,46% trên BCTC Hợp nhất) chủ yếu đến từ việc Công ty tiết giảm được chi phí lãi vay và các khoản trích lập dự phòng lớn so với năm trước, cụ thể như sau:

The significant reduction in losses in 2025 compared to 2024 (a 70.58% decrease in the Separate Financial Statements and a 75.46% decrease in the Consolidated Financial Statements) was mainly due to the Company's savings in interest expenses and large provisions compared to the previous year, specifically as follows:

1. Đối với Báo cáo tài chính Riêng lẻ

For the Separate Financial Statements

Mức lỗ của Công ty mẹ năm 2025 giảm 958,23 tỷ đồng so với năm 2024, nguyên nhân trọng yếu đến từ việc sụt giảm mạnh các khoản chi phí:

In 2025, the Parent Company's loss decreased by VND 958.23 billion compared to 2024, primarily due to a sharp reduction in expenses:

- Chi phí tài chính giảm mạnh 698,8 tỷ đồng (từ 789,8 tỷ đồng xuống còn 90,9 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu do:

  Financial expenses fell significantly by VND 698.8 billion (from VND 789.8 billion down to VND 90.9 billion). The main reasons were

  - Chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư giảm tới 535,1 tỷ đồng (chỉ trích lập 18,7 tỷ đồng trong năm 2025 so với mức 553,8 tỷ đồng của năm 2024).

    Provision expenses for the devaluation of trading securities and investment losses decreased by VND 535.1 billion (only VND 18.7 billion was recorded in 2025 compared to VND 553.8 billion in 2024).

  - Chi phí lãi vay giảm 141,1 tỷ đồng (từ 203,7 tỷ đồng xuống còn 62,6 tỷ đồng) nhờ nỗ lực cơ cấu lại nguồn vốn.

    Interest expenses decreased by VND 141.1 billion (from VND 203.7 billion down to VND 62.6 billion) thanks to efforts in restructuring capital sources.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh 616 tỷ đồng (từ 914,4 tỷ đồng xuống còn 298,4 tỷ đồng). Nguyên nhân trọng yếu là do áp lực trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã giảm đáng kể, ghi nhận giảm 580,7 tỷ đồng (từ mức 854,4 tỷ đồng năm 2024 xuống còn 273,6 tỷ đồng năm 2025). Ngoài ra, chi phí nhân viên quản lý cũng được tiết giảm gần 17 tỷ đồng.

  Administrative expenses dropped sharply by VND 616 billion (from VND 914.4 billion down to VND 298.4 billion). The key reason was the significant reduction in provisions for doubtful debts, which decreased by VND 580.7 billion (from VND 854.4 billion in 2024 down to VND 273.6 billion in 2025). In addition, management staff expenses were also reduced by nearly VND 17 billion.

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

For the Consolidated Financial Statements

Mức lỗ hợp nhất năm 2025 giảm 1.094,25 tỷ đồng so với năm 2024. Sự cải thiện này là kết quả tổng hợp từ Công ty mẹ và các đơn vị thành viên:

The consolidated loss in 2025 decreased by VND 1,094.25 billion compared to 2024. This improvement was the combined result of the Parent Company and its subsidiaries:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 112,5 tỷ đồng (đạt 348,9 tỷ đồng so với mức 236,4 tỷ đồng năm trước) do giá vốn hàng bán được kiểm soát và giảm với tốc độ nhanh hơn mức giảm của doanh thu.

  Gross profit from sales and services increased by VND 112.5 billion (reaching VND 348.9 billion compared to VND 236.4 billion in the previous year), as cost of goods sold was controlled and declined at a faster rate than revenue.

- Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết giảm đáng kể 382,2 tỷ đồng (mức lỗ năm 2025 chỉ còn 54,3 tỷ đồng so với mức lỗ 436,5 tỷ đồng năm 2024).

  The share of losses from joint ventures and associates decreased significantly by VND 382.2 billion (with a loss of only VND 54.3 billion in 2025 compared to VND 436.5 billion in 2024).

- Chi phí tài chính hợp nhất giảm 164,9 tỷ đồng, chủ yếu nhờ kéo giảm chi phí lãi vay toàn tập đoàn từ 205,8 tỷ đồng xuống còn 63,5 tỷ đồng.

  Consolidated financial expenses fell by VND 164.9 billion, mainly due to a reduction in total group interest expenses from VND 205.8 billion down to VND 63.5 billion.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp hợp nhất giảm mạnh 738,8 tỷ đồng (từ 1.129,8 tỷ đồng xuống 390,9 tỷ đồng). Tương tự công ty mẹ, mức giảm này chủ yếu nhờ việc giảm trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi ở mức 699,5 tỷ đồng (từ 1.008,5 tỷ đồng năm 2024 xuống còn 309 tỷ đồng năm 2025) và tối ưu hóa chi phí nhân sự.

  Consolidated administrative expenses dropped sharply by VND 738.8 billion (from VND 1,129.8 billion down to VND 390.9 billion). Similar to the Parent Company, this decrease was primarily driven by a reduction in provisions for doubtful debts of VND 699.5 billion (from VND 1,008.5 billion in 2024 down to VND 309 billion in 2025) and optimization of personnel costs.

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 2025

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 2025	9 - 12
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 15
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	16 - 69
8.	Phụ lục	70 - 74

****

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 2025.

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 hòa 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 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

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
		Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Võ Văn Hóa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025
Ông Hoàng Quốc Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đăng Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 Tái bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Bà Huỳnh Thị Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2025 Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện theo pháp luật

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

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 6 năm 2026

Số: 1.1169/26/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 30 tháng 6 năm 2026, từ trang 09 đến trang 74, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 100.000.000.000 VND (xem Thuyết minh số V.2b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính).
  - 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 2025 lần lượt là 200.000.000.000 VND và 117.600.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2025 lần lượt là 557.832.701.414 VND và 230.500.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, "Chi phí tài chính" và "Chi phí quản lý doanh nghiệp" năm 2025 và năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2.421.842.818.399 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2025 và 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 các công trình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của chi phí thi công dở dang với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 658.173.200.552 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 547.630.408.582 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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, "Giá vốn hàng bán" năm 2025 và năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Chúng tôi chưa thu thập được các thư xác nhận liên quan đến các khoản công nợ sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

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

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

- Danh sách các bên liên quan, giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được 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 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 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

- Trong năm 2025 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: Công ty ghi nhận lỗ sau thuế trong năm là 399.353.015.504 VND, nâng tổng số lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lên 1.725.609.829.081 VND; lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm bị âm; một số khoản nợ phải thu đã đến hạn nhưng khó có khả năng thu hồi; và một số khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán, bị tổ chức tín dụng chuyển nhóm nợ. Bên cạnh đó, cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán TCD đã bị đình chỉ giao dịch kể từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 theo Quyết định số 895/QĐ-SGDHCM ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.21c 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.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Từ chối đưa ra ý kiến

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.642.060.101.907**	**4.978.967.611.664**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**31.803.055.363**	**49.271.612.696**
1. Tiền	111		31.803.055.363	48.649.778.175
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	621.834.521
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**100.451.655.840**	**451.655.840**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	451.655.840	451.655.840
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	100.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4.829.112.223.284**	**4.365.915.851.488**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	622.347.855.203	323.520.439.311
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.413.835.701.001	3.442.553.824.080
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	1.743.612.050.612	1.276.854.978.635
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(950.683.383.532)	(677.013.390.538)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**658.216.541.833**	**547.673.749.863**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	658.216.541.833	547.673.749.863
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**22.476.625.587**	**15.654.741.777**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	-	3.466.076.119
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		21.371.881.051	11.083.921.122
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.104.744.536	1.104.744.536
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**		**1.549.441.252.354**	**2.611.148.191.441**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**234.180.255.494**	**1.165.629.501.846**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	3.680.255.494	315.236.163.767
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.9	-	16.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	420.330.000.000	1.024.223.338.079
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(189.830.000.000)	(189.830.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**319.813.647**	**4.923.378.257**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	319.813.647	1.189.866.991
- *Nguyên giá*	222		*21.515.037.329*	*22.388.879.155*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	223		*(21.195.223.682)*	*(21.199.012.164)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	-	3.733.511.266
- *Nguyên giá*	225		-	*6.525.786.363*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	226		-	*(2.792.275.097)*
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**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.314.811.194.782**	**1.433.506.234.444**
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	1.521.955.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	19.751.250.000	19.751.250.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(590.909.803.309)	(572.214.763.647)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	100.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**129.988.431**	**7.089.076.894**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	129.988.431	7.089.076.894
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**		**7.191.501.354.261**	**7.590.115.803.105**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.313.899.034.843**	**5.313.160.468.183**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**4.217.015.151.510**	**4.185.161.888.960**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	656.468.985.136	657.462.820.660
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.450.791.995.032	2.493.299.471.829
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.137.275.355	2.209.959.521
4. Phải trả người lao động	314	V.17	1.592.083.267	5.897.442.915
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	101.611.393.971	13.548.077.715
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	589.315.578.150	126.308.996.401
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a, c	416.097.840.599	886.435.119.919
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**		**1.096.883.883.333**	**1.127.998.579.223**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	6.366.363.636
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b, c	1.096.883.883.333	1.121.632.215.587
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**		**1.877.602.319.418**	**2.276.955.334.922**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.877.602.319.418**	**2.276.955.334.922**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	3.358.206.410.000	3.358.206.410.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*3.358.206.410.000*	*3.358.206.410.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	244.421.087.982	244.421.087.982
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.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	(1.725.609.829.081)	(1.326.256.813.577)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(1.326.256.813.577)*	*(1.326.256.813.577)*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*(399.353.015.504)*	-
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**		**7.191.501.354.261**	**7.590.115.803.105**

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

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 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**181.560.140.424**	**542.809.778.168**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		**-**	**-**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**181.560.140.424**	**542.809.778.168**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.2**	**173.431.209.259**	**511.996.168.631**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**8.128.931.165**	**30.813.609.537**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**VI.3**	**41.852.698.899**	**309.803.674.155**
7. Chi phí tài chính	**22**	**VI.4**	**90.954.173.093**	**789.800.213.542**
Trong đó: chi phí lãi vay	23		62.697.541.918	203.737.684.832
8. Chi phí bán hàng	**25**		**-**	**-**
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**VI.5**	**298.480.980.762**	**914.478.867.531**
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(339.453.523.791)**	**(1.363.661.797.381)**
11. Thu nhập khác	**31**	**VI.6**	**4.819.821.043**	**8.719.576.809**
12. Chi phí khác	**32**	**VI.7**	**60.372.259.556**	**2.603.393.498**
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(55.552.438.513)**	**6.116.183.311**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(395.005.962.304)**	**(1.357.545.614.070)**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**51**	**V.16**	**4.347.053.200**	**39.050.065**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**		**-**	**-**
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(399.353.015.504)**	**(1.357.584.664.135)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.8**	**-**	**-**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.8**	**-**	**-**

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

Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***(395.005.962.304)***	***(1.357.545.614.070)***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11	1.651.596.933	3.891.593.176
- Các khoản dự phòng	03	V.2c, 6	292.365.032.656	1.408.248.176.533
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	769.351.924	6.800.147.727
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 6	(42.347.373.551)	(221.934.603.914)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	62.697.541.918	203.737.684.832
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(79.869.812.424)***	***43.197.384.284***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		68.582.809.650	(248.043.893.148)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(110.542.791.970)	(84.596.626.689)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(40.736.558.968)	124.414.868.236
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13.305.364.582	(6.897.453.462)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.126.109
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, 19; VI.4	(870.783.756)	(201.719.503.265)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(4.347.053.200)	(18.575.116.139)
- 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***		***(154.478.826.086)***	***(392.219.214.074)***
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	618.181.818	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
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		114.606.630.250	155.791.167.500
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26.878.642.679	144.395.439.469
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***142.103.454.747***	***285.125.639.285***

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	3.950.000.000	1.410.456.090.599
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20a, b	(8.684.000.000)	(1.451.354.825.881)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.20a	(359.757.330)	(1.414.804.716)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(5.093.757.330)***	***(42.313.539.998)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(17.469.128.669)**	**(149.407.114.787)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**49.271.612.696**	**198.671.763.963**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		571.336	6.963.520
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**31.803.055.363**	**49.271.612.696**

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

Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập

M.S.D.N: 0300482393 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI - P. BẾN THÀNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

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

6. Cấu trúc Công ty
Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần TCD Plus	Tòa nhà Vian Tower, số 26 Đường 40, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, sử dụng hoặc đi thuê	80,0%	80,0%	80,0%
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	25 Xuân Thủy, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng công trình giao thông	99,8%	99,8%	99,8%
Công ty Taxi Việt Nam	Lô IV - 15B, Đường số 4, Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Vận chuyển hành khách bằng ô-tô trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	Ấp Rò Leng, xã Tri Tôn, tỉnh An Giang	Khai thác và chế biến đá xây dựng	51,0%	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 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 2024, Công ty đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ủy quyền biểu quyết phát sinh từ 50.600.000 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 11% tại Công ty Cổ phần BCG Land làm tăng tỷ lệ quyền biểu quyết từ 9,43% tăng lên 20,43%, thời hạn ủy quyền từ ngày 06 tháng 6 năm 2024 đến ngày 06 tháng 6 năm 2026. Do vậy khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BCG Land được trình bày ở chỉ tiêu "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" trên Bảng cân đối kế toán.

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi tại Hà Nội	Số 30 Ngõ 63 phố Lâm Hạ, phường 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 28 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 106 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	8.936.710	125.961.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.794.118.653	48.523.816.571
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	621.834.521
Cộng	**31.803.055.363**	**49.271.612.696**

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

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

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	***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***
Trái phiếu[i]	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**

Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios với giá trị 100.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 47/2019/NQ-TTHĐQT-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***	***(130.501.225.503)***	***364.014.748.091***	***(127.848.653.267)***
Công ty Cổ phần TCD Plus[i]	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild[ii]	99.800.000.000	(99.800.000.000)	99.800.000.000	(99.800.000.000)
Công ty Taxi Việt Nam[iii]	54.488.189.875	(30.701.225.503)	54.488.189.875	(28.048.653.267)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang[iv]	9.726.558.216	-	9.726.558.216	-
Đầu tư vào công ty liên kết	***1.521.955.000.000***	***(457.730.039.579)***	***1.521.955.000.000***	***(441.813.001.382)***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long[v]	970.355.000.000	-	970.355.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên[vi]	117.600.000.000	(23.730.039.579)	117.600.000.000	(7.813.001.382)
Công ty Cổ phần BCG Land[vii]	434.000.000.000	(434.000.000.000)	434.000.000.000	(434.000.000.000)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***19.751.250.000***	***(2.678.538.227)***	***19.751.250.000***	***(2.553.108.998)***
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng[viii]	16.651.250.000	-	16.651.250.000	-
Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi[ix]	3.100.000.000	(2.678.538.227)	3.100.000.000	(2.553.108.998)
Cộng	**1.905.720.998.091**	**(590.909.803.309)**	**1.905.720.998.091**	**(572.214.763.647)**

(i) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần TCD Plus 200.000.000.000 VND, tương đương 80% vốn điều lệ của công ty này.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317828674, thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 4 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild 99.800.000.000 VND, tương đương 99,8% vốn điều lệ của công ty này.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301465425, thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 6 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Taxi Việt Nam 57.474.788.455 VND, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này. Khoản đầu tư này được Công ty mua lại với giá phí là 54.488.189.875 VND.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600175162, thay đổi lần thứ 9 ngày 30 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang 9.171.917.009 VND, tương đương 51% vốn điều lệ của công ty này. Khoản đầu tư này được Công ty mua lại với giá phí là 9.726.558.216 VND. Theo Phụ lục Hợp đồng liên doanh lần 3 số 01/PLHĐLD ngày 06 tháng 9 năm 2024, thời gian liên doanh được gia hạn đến ngày 07 tháng 9 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

Công ty 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	572.214.763.647	18.372.167.281
Trích lập dự phòng	18.695.039.662	553.842.596.366
Số cuối năm	**590.909.803.309**	**572.214.763.647**

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild		
Thanh toán thi công công trình	15.907.281.509	30.354.143.597
Tạm ứng thi công công trình	9.801.512.756	55.529.611.707
Hoàn ứng thi công công trình	6.310.000.000	6.750.000.000
Mua nguyên vật liệu	3.636.351.122	17.548.898.974
Chi phí thi công xây dựng	27.504.500.983	35.993.587.938
Phí quản lý dự án	-	2.064.153.861
Thu tiền	-	33.000.000
Công ty Taxi Việt Nam		
Nhận tiền ứng trước thi công	-	2.888.600.000
Hoàn ứng tiền thi công	500.000.000	1.200.000.000
Mua dịch vụ	40.551.481	41.641.517
Thanh toán phí dịch vụ	72.637.840	28.516.600
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang		
Phân phối lợi nhuận	41.125.430.542	36.450.476.155
Nhận tiền phân phối lợi nhuận	18.365.072.952	12.000.000.000
Cấn trừ công nợ	16.238.067.745	-
Mượn tiền	-	20.000.000.000
Trả tiền mượn	-	33.000.000.000

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên		
Thu tiền	2.000.000.000	9.160.982.715
Công ty Cổ phần BCG Land		
Cho thuê xe	-	296.296.296

3. Phải thu khách hàng

3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***486.744.143.727***	***165.093.502.370***
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	381.116.313.797	67.880.150.030
Công ty Cổ phần BCG Energy	58.000.000.000	58.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết	12.590.268.020	-
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	8.377.378.844	8.377.378.844
Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1	6.212.879.732	6.212.879.732
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	6.201.689.356	6.017.235.831
Công ty Cổ phần Herb Solar	5.283.431.309	6.005.662.680
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C	4.006.530.680	4.006.530.680
Công ty TNHH Xây lắp Skylar2	1.250.919.389	1.250.919.389
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830	882.143.616	882.143.616
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi	512.000.000	512.000.000
Công ty TNHH Thương mại Skylar3	467.100.000	467.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	431.727.580	1.284.364.736
Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1	409.500.000	409.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	338.286.000	338.286.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	302.632.984	250.559.559
Công ty Cổ phần Orchid Solar	292.804.420	497.804.420
Công ty Cổ phần Bleu Soleil	38.538.000	38.538.000
Công ty Cổ phần Nông Thôn Việt Energy	30.000.000	30.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	-	1.894.403.016
Công ty Cổ phần BCG Land	-	493.333.330
Công ty Cổ phần Tapiotek	-	244.712.507
Phải thu các khách hàng khác	***135.603.711.476***	***158.426.936.941***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam	57.537.224.218	57.537.224.218
Quân chủng Phòng không - Không quân	29.259.902.000	41.054.048.000
Công ty Cổ phần Daffodils	11.576.250.337	11.576.250.337
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM	11.141.721.865	11.141.721.865
Các khách hàng khác	26.088.613.056	37.117.692.521
Cộng	**622.347.855.203**	**323.520.439.311**

3b. *Phải thu khách hàng dài hạn*

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***1.012.690.429.460***	***1.017.261.511.637***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	598.986.333.104	589.158.808.479
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8[(i)]	402.286.127.731	402.286.127.731
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	11.020.495.996	25.805.822.827
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	386.720.029	-
Công ty Cổ phần Phú Tam Khôi	8.500.000	8.500.000
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C	2.252.600	2.252.600
Trả trước các nhà cung cấp khác	***2.401.145.271.541***	***2.425.292.312.443***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Toàn Phát[(ii)]	301.000.000.000	301.000.000.000
Công ty Cổ phần Plus Investment[(iii)]	343.173.000.000	343.173.000.000
Công ty Cổ phần Mega Solar[(iv)]	265.110.520.000	265.110.520.000
Công ty Cổ phần HCM Lott 68[(v)]	214.920.320.719	214.920.320.719
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Skylar Flagship	218.440.890.720	218.440.890.720
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM	195.702.235.891	195.702.235.891
Công ty Cổ phần Đầu tư NNT	127.877.232.663	127.877.232.663
Công ty Cổ phần Hibiscus	153.073.137.712	153.073.137.712
Công ty Cổ phần Daffodils	115.368.533.486	115.368.533.486
Công ty Cổ phần Thương mại Thiết Mộc Lan	95.500.000.000	95.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City	25.450.000.000	25.450.000.000
Công ty Cổ phần Renatus	28.333.000.000	28.333.000.000
Công ty Cổ phần 3K Plus Việt Nam	-	1.369.101.026
Các nhà thầu khác	117.196.400.350	139.974.340.226
Cộng	**3.413.835.701.001**	**3.442.553.824.080**

(i) Trong đó, một phần công nợ là 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, một phần công nợ là 181.095.532.340 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	14.383.875.692
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng T&T Bảo Khang	13.041.086.240	13.041.086.240
Các nhà cung cấp khác	30.882.003.868	39.269.680.383
Cộng	**93.886.867.030**	**102.274.543.545**

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	***516.662.098.446***	***(39.016.037.045)***	***350.754.711.258***	***(10.142.313.976)***
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	-	27.062.502.793	-
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết – góp vốn BCC[ii]	107.194.945.765	-	-	-
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang – phải thu về lợi nhuận được chia[viii]	25.599.706.000	-	19.077.416.155	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – lãi BCC, lãi trái phiếu	6.368.615.346	(6.368.615.346)	9.368.615.346	(6.368.615.346)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC[iii]	50.000.000.000	(28.873.723.069)	-	-
Công ty Cổ phần BCG Financial – lãi BCC	4.676.925.596	-	4.676.925.596	-
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – lãi BCC	3.573.698.630	(3.573.698.630)	3.573.698.630	(3.573.698.630)
Công ty Cổ phần Herb Solar – lãi chậm thanh toán	2.187.577.875	-	2.187.577.875	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild – phải thu khác	2.161.574.335	-	-	-
Công ty Cổ phần Orchid Solar – lãi chậm thanh toán	1.949.653.496	-	1.949.653.496	-
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi – phải thu khác	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C – phải thu khác	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – phải thu khác	3.040.127.418	-	11.550.175	-
Công ty Cổ phần Tapiotek – phải thu khác	6.771.192	-	6.771.192	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***1.226.949.952.166***	***(188.311.797.927)***	***926.100.267.377***	***(188.311.797.927)***

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Artemis Investment – góp vốn BCC[iv]	477.533.000.000	-	477.533.000.000	-
Công ty Cổ phần Artemis Investment – lãi BCC	35.839.053.245	-	35.839.053.245	-
Công ty Cổ phần Plus Investment – góp vốn BCC[v]	443.576.327.982	-	-	-
Công ty Cổ phần Plus Investment - phải thu lãi BCC[v]	26.955.348.909	-	32.355.348.909	-
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – góp vốn BCC[vi]	85.829.250.000	(85.829.250.000)	85.829.250.000	(85.829.250.000)
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – lãi BCC	17.972.797.447	(17.972.797.447)	17.972.797.447	(17.972.797.447)
Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần[vii]	26.002.202.250	(1.002.202.250)	140.608.832.500	(1.002.202.250)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid - lãi BCC	9.243.883.997	-	9.243.883.997	-
Lãi BCC phải thu các đơn vị khác	10.986.367.124	(1.572.805.479)	10.986.367.124	(1.572.805.479)
Phải thu lãi chậm thanh toán	77.911.909.473	(77.911.909.473)	77.911.909.473	(77.911.909.473)
Tạm ứng	91.392.524	-	968.746.512	(228.846.977)
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	6.306.596.007	-	9.064.384.240	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.701.823.208	(4.022.833.278)	27.786.693.930	(3.793.986.301)
Cộng	**1.743.612.050.612**	**(227.327.834.972)**	**1.276.854.978.635**	**(198.454.111.903)**

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

(iii) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0103/HTKD/TRACODI-HELIOS ngày 01 tháng 3 năm 2020, Công ty góp 50.000.000.000 VND để cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios đầu tư vào các dự án bất động sản, cơ sở hạ tầng, năng lượng và các dự án sản xuất kinh doanh với thời gian hợp tác tối đa là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng và được gia hạn đến ngày 28 tháng 02 năm 2026 theo Phụ lục số 02-0103/PLHTKD/TCD-HELIOS ngày 29 tháng 02 năm 2024. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận đầu tư và tỷ lệ phần góp vốn thực tế của các bên tham gia và sau đó được tính theo lãi suất 9,9%/năm theo Phụ lục số 03/2020/PLHĐHT/TCD-HELIOS ngày 15 tháng 4 năm 2020.

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

- Mục đích hợp tác kinh doanh: góp vốn để đầu tư vào sản phẩm tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, các sản phẩm tài chính khác;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn thực hiện đầu tư là 1.000.000.000.000 VND, số tiền hợp tác sẽ chuyển khoản không quá 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Theo Phụ lục số 01 đến 05-0712/PLHTKD/TCD-ARTEMIS ngày 19 tháng 01 năm 2024, khoản vốn góp hợp tác kinh doanh giảm xuống còn 477.533.000.000 VND;
- Thời gian hợp tác là 01 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và đã được thống nhất gia hạn đến ngày 06 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục số 04-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 06 tháng 12 năm 2023;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Công ty hưởng 01 khoản lợi tức ban đầu tương đương 9,5%/năm trên số vốn thực góp. Theo Phụ lục số 01-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 01 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục số 03-0712/HTKD/TCD-ARTEMIS ngày 30 tháng 9 năm 2023 lợi tức được chia của Công ty thay đổi thành 11,5%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 và giảm còn 10%/năm từ ngày 01 tháng 10 năm 2023;
- Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền là 477.533.000.000 VND.

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

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

Theo Biên bản 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).

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

- Mục đích hợp tác kinh doanh: đầu tư mua lại trái phiếu Helios và một số cổ phiếu trên thị trường;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: tổng số vốn Công ty thực hiện đầu tư là 530.000.000.000 VND và sau đó giảm xuống còn 440.000.000.000 VND theo Phụ lục hợp đồng ngày 17 tháng 9 năm 2020, 177.529.250.000 VND theo Phụ lục hợp đồng số 02-1507/2020/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 30 ngày 3 năm 2023, 85.829.250.000 VND theo Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 10 tháng 01 năm 2024;
- Thời gian hợp tác là 04 năm kể từ ngày ký Hợp đồng và đã được thống nhất gia hạn đến ngày 14 tháng 7 năm 2025 theo Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 10 tháng 01 năm 2024;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: phân chia lợi tức từ việc đầu tư cổ phiếu và khi chuyển nhượng cổ phiếu, phân chia doanh thu liên quan theo tỷ lệ góp vốn và các khoản lợi tức khác phát sinh từ khoản trái phiếu đã đầu tư, đồng thời trong thời gian đầu tư dự án, lợi tức được chia tương đương 11,65%/năm trên số vốn thực góp. Theo Phụ lục số 01-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 01 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục số 03-1507/HTKD/LOTT-TRACODI ngày 01 tháng 01 năm 2024, lợi tức được chia của Công ty thay đổi thành 13,05% kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 và 12,05%/năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024;
- Tình hình góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền là 85.829.250.000 VND.

(vii) Khoản phải thu Ông Nguyễn Văn Chất tiền chuyển nhượng 18.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/HĐCN/TCD-NVC ngày 22 tháng 9 năm 2023 với tổng giá trị là 270.000.000.000 VND.

(viii) Trong năm, Công ty đã thực hiện cấn trừ khoản phải thu về lợi nhuận được chia và khoản phải trả với Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang với số tiền là 16.238.067.745 VND theo Biên bản cấn trừ công nợ ngày 01 tháng 6 năm 2025.

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	***140.000.000.000***	***(123.000.000.000)***	***298.491.000.000***	***(123.000.000.000)***
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết – góp vốn BCC (xem thuyết minh số V.5a)	-	-	108.491.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC[(i)]	70.000.000.000	(53.000.000.000)	120.000.000.000	(53.000.000.000)
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – góp vốn BCC[(ii)]	70.000.000.000	(70.000.000.000)	70.000.000.000	(70.000.000.000)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***280.330.000.000***	***(66.830.000.000)***	***725.732.338.079***	***(66.830.000.000)***
Công ty Cổ phần Plus Investment – góp vốn BCC (xem thuyết minh số V.5a)	-	-	443.576.327.982	-
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – góp vốn BCC[(iii)]	213.500.000.000	-	213.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Renatus – góp vốn BCC[(iv)]	66.830.000.000	(66.830.000.000)	66.830.000.000	(66.830.000.000)
Các khoản đặt cọc dài hạn	-	-	1.826.010.097	-
Cộng	**420.330.000.000**	**(189.830.000.000)**	**1.024.223.338.079**	**(189.830.000.000)**

(i) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 17/2019/HTĐT/TCD-Helios ngày 24 tháng 4 năm 2019 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios và các phụ lục kèm theo, Công ty góp 30.000.000.000 VND để mua 8 lô shophouse do Công ty TNHH Du lịch sinh thái 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) với thời hạn hợp tác 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và được gia hạn đến ngày 23 tháng 4 năm 2027 theo Phụ lục hợp đồng số 03-17/2019/PLHĐHT/TCD-Helios ngày 18 tháng 7 năm 2024. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận đầu tư và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Công ty mới chỉ góp 70.000.000.000 VND, chưa đủ số tiền đầu tư cam kết trên hợp đồng.

(ii) 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 góp vốn của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Công ty đã góp đủ số tiền cam kết là 70.000.000.000 VND.

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

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

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

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

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

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		***674.716.751.024***	***503.933.476.957***		***214.300.348.863***	***76.540.789.516***
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8 - trả trước người bán		402.286.127.731	400.000.000.000		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – góp vốn BCC		120.000.000.000	38.126.276.931		120.000.000.000	67.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios – lãi BCC		6.368.615.346	-		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		302.632.984	52.073.425		250.559.559	-
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas – góp vốn BCC		70.000.000.000	-		70.000.000.000	-
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas - lãi BCC		3.573.698.630	-		3.573.698.630	-
Công ty Cổ phần BCG Energy - phải thu khách hàng		58.000.000.000	58.000.000.000		-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Skylar1 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 03 năm	6.212.879.732	-	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	6.212.879.732	1.863.863.920
Công ty Cổ phần BCG Financial - lãi BCC		4.676.925.596	4.676.925.596		4.676.925.596	4.676.925.596
Công ty TNHH Xây lắp Skylar2 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		1.250.919.389	1.250.919.389		-	-
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		882.143.616	882.143.616		-	-
Công ty TNHH Thương mại Skylar3 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		467.100.000	467.100.000		-	-
Công ty TNHH Xây lắp Bleu Soleil-1 – phải thu tiền cung cấp dịch vụ		409.500.000	409.500.000		-	-
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C – phải thu khác		200.000.000	-		200.000.000	-

	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 Bleu Soleil – phải thu cung cấp dịch vụ		38.538.000	38.538.000		-	-
Công ty Cổ phần Nông Thôn Việt Energy – phải thu cung cấp dịch vụ		30.000.000	30.000.000		-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 03 năm	17.670.000	-	Trên 03 năm	17.670.000	-
Tổ chức và cá nhân khác		***1.720.795.129.964***	***751.065.020.499***		***1.569.850.272.366***	***840.766.441.175***
Công ty Cổ phần Artemis Investment – góp vốn BCC		477.533.000.000	477.533.000.000		477.533.000.000	477.533.000.000
Công ty Cổ phần Artemis Investment – lãi BCC		35.839.053.245	35.839.053.245		35.839.053.245	35.839.053.245
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 - trả trước cho người bán		214.920.320.719	30.000.000.000		214.920.320.719	30.000.000.000
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 – góp vốn BCC		85.829.250.000	-		85.829.250.000	-
Công ty Cổ phần HCM Lott 68 - lãi BCC		17.972.797.447	-		17.972.797.447	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM - trả trước người bán		195.702.235.891	110.000.000.000		195.702.235.891	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư NNT - trả trước người bán		127.877.232.663	13.877.232.663		127.877.232.663	13.877.232.663
Công ty Cổ phần Daffodils - trả trước cho người bán		115.368.533.486	-		-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thiết Mộc Lan - trả trước cho người bán		95.500.000.000	-		-	-
Công ty Cổ phần Renatus - gốc BCC		66.830.000.000	-		66.830.000.000	-
Công ty Cổ phần Renatus - lãi BCC		1.572.805.479	-		1.572.805.479	-

	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 Renatus - lãi chậm thanh toán phải thu		2.841.062.465	-		2.841.062.465	-
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – trả trước người bán		25.450.000.000	-		25.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Lion City – lãi BCC		9.413.561.645	9.413.561.645		9.413.561.645	9.413.561.645
Công ty Cổ phần Đầu tư Quang Phong – phải thu khác	Trên 03 năm	3.465.986.301	-	Trên 03 năm	3.465.986.301	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhật Hoàng – phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	8.230.768.408	-	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	9.730.768.408	2.919.230.522
Ông Nguyễn Văn Chất – phải thu chuyển nhượng cổ phần		26.002.202.250	25.000.000.000		140.608.832.500	139.606.630.250
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		210.446.319.965	49.402.172.946		154.263.365.603	21.577.732.850
Cộng		**2.395.511.880.988**	**1.254.998.497.456**		**1.784.150.621.229**	**917.307.230.691**

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	677.013.390.538	189.830.000.000	866.843.390.538
Trích lập dự phòng bổ sung	273.669.992.994	-	273.669.992.994
Số cuối năm	**950.683.383.532**	**189.830.000.000**	**1.140.513.383.532**
Năm trước			
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**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	43.341.281	-	43.341.281	-
Các công trình thi công dở dang	658.173.200.552	-	547.630.408.582	-
Công trình King Crown Infinity[0]	*349.373.519.842*	-	*243.830.071.635*	-
Công trình Malibu Hội An[0]	*140.320.578.633*	-	*96.603.488.109*	-
Công trình Hội An D'or[0]	*65.038.701.617*	-	*81.340.341.410*	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công trình Khu du lịch Casa Marina Resort giai đoạn 2	-	-	*17.039.251.331*	-
Công trình Mỹ Khê - Quảng Ngãi	*7.200.569.673*	-	*7.200.569.673*	-
Các công trình khác	*96.239.830.787*	-	*101.616.686.424*	-
Cộng	**658.216.541.833**	-	**547.673.749.863**	-

(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
Chi phí dịch vụ trái phiếu	-	3.064.393.939
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	382.318.544
Cộng	**-**	**3.466.076.119**

8b. *Chi phí trả trước dài hạn*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	67.906.397	144.603.101
Chi phí sửa chữa	62.082.034	578.110.157
Chi phí dịch vụ trái phiếu	-	6.366.363.636
Cộng	**129.988.431**	**7.089.076.894**

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	19.315.763.082	120.727.800	22.388.879.155
Tăng khác	-	-	5.519.500	-	5.519.500
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	1.012.900.000	-	1.012.900.000
Thanh lý trong năm	-	-	(1.892.261.326)	-	(1.892.261.326)
Số cuối năm	**2.494.121.000**	**458.267.273**	**18.441.921.256**	**120.727.800**	**21.515.037.329**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.494.121.000	458.267.273	17.569.702.179	120.727.800	20.642.818.252
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	2.494.121.000	401.509.682	18.182.653.682	120.727.800	21.199.012.164
Khấu hao trong năm	-	56.757.591	847.243.070	-	904.000.661
Khấu hao tăng từ mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	860.965.017	-	860.965.017
Thanh lý trong năm	-	-	(1.768.754.160)	-	(1.768.754.160)
Số cuối năm	**2.494.121.000**	**458.267.273**	**18.122.107.609**	**120.727.800**	**21.195.223.682**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	56.757.591	1.133.109.400	-	1.189.866.991
Số cuối năm	**-**	**-**	**319.813.647**	**-**	**319.813.647**
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	6.525.786.363
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.012.900.000)
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(5.512.886.363)
Số cuối năm	**-**
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	2.792.275.097
Khấu hao trong năm	747.596.272
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(860.965.017)
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.678.906.352)
Số cuối năm	**-**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	3.733.511.266
Số cuối năm	**-**

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]	1.128.075.573.161	854.405.580.167
Chi phí lãi vay[i]	265.315.392.461	203.345.690.236
Lỗ tính thuế năm 2024[ii]	395.018.519.855	332.481.421.489
Cộng	**1.788.409.485.477**	**1.390.232.691.892**

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Năm 2024	332.481.421.489	332.481.421.489
Năm 2025	62.537.098.366	-
Cộng	**395.018.519.855**	**332.481.421.489**

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

14. Phải trả người bán

14a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***3.304.950.990***	***3.073.248.101***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	1.036.800.000	-
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	1.306.030.005	1.306.030.005
Công ty Cổ phần BCG Energy	959.440.985	959.440.985
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security	-	598.799.971
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	-	152.466.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Taxi Việt Nam	2.680.000	31.522.240
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	-	24.988.900
Phải trả các nhà cung cấp khác	***653.164.034.146***	***654.389.572.559***
Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd.	238.504.000.475	231.976.235.864
Tổng công ty Xây dựng số 1 - CTCP	59.850.387.658	60.875.341.554
Công ty Cổ phần 3K Plus Việt Nam	12.478.115.204	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	84.113.786.588	77.869.534.259
Các nhà cung cấp khác	258.217.744.221	283.668.460.882
Cộng	**656.468.985.136**	**657.462.820.660**

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	265.027.021
Các nhà cung cấp khác	48.306.613.406	31.407.453.065
Cộng	**65.634.322.578**	**48.735.162.237**

14b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***2.422.629.054.807***	***2.425.755.156.653***
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang[(i)]	1.271.657.508.752	1.211.117.508.752
Công ty Cổ phần Điện gió BCG Khai Long 1[(ii)]	669.113.060.078	669.113.060.078
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	178.079.728.341	178.079.728.341
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	86.633.300.000	86.633.300.000
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	82.430.999.540	82.430.999.540
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	43.020.448.862	78.499.349.252
Công ty TNHH Thanh An An	40.866.898.411	40.866.898.411
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết	-	29.558.116.984
Công ty Cổ phần Skylar	22.042.271.536	20.171.356.008

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Lily Solar	8.795.852.956	8.795.852.956
Công ty TNHH Iris Solar	8.370.494.937	8.370.494.937
Công ty Cổ phần Xuất khẩu Lao động Tracodi	4.813.000.000	4.813.000.000
Công ty Taxi Việt Nam	3.888.600.000	4.388.600.000
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	***28.162.940.225***	***67.544.315.176***
Cộng	**2.450.791.995.032**	**2.493.299.471.829**

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

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	1.544.166.872	(1.544.166.872)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	56.902.799	4.347.053.200	(4.347.053.200)	-	56.902.799
Thuế thu nhập cá nhân	1.151.076.019	-	786.602.069	(1.859.286.235)	78.391.853	-
Thuế nhà đất	-	1.047.841.737	-	-	-	1.047.841.737
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.058.883.502	-	1.304.565.211	(1.304.565.211)	1.058.883.502	-
Cộng	**2.209.959.521**	**1.104.744.536**	**7.982.387.352**	**(9.055.071.518)**	**1.137.275.355**	**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) Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
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	(395.005.962.304)	(1.357.545.614.070)
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	61.969.702.225	203.345.690.236
• Các khoản điều chỉnh tăng	311.624.592.255	858.338.183.500
Thu nhập chịu thuế	(21.411.667.824)	(295.861.740.334)
Thu nhập được miễn thuế	(41.125.430.542)	(36.619.681.155)
Thu nhập tính thuế	(62.537.098.366)	(332.481.421.489)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	***4.347.053.200***	***39.050.065***
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**4.347.053.200**	**39.050.065**

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 2025 còn phải trả người lao động và tiền lương tháng 13 năm 2025 trích trước.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (là bên liên quan) – phải trả lãi vay	4.499.828.833	-
Chi phí lãi vay phải trả	62.685.619.846	5.102.480.971
Chi phí phạt gốc lãi quá hạn	25.739.881.630	-
Tạm trích chi phí giá vốn xây dựng	7.900.596.744	7.900.596.744
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	785.466.918	545.000.000
Cộng	**101.611.393.971**	**13.548.077.715**

19. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***50.952.083.833***	***115.756.209.546***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – tiền cho mượn	-	53.500.000.000
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long – nhận đặt cọc[(i)]	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang – phải trả về tạm ứng kinh phí	11.952.083.833	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital – phải trả lãi vay	-	256.209.546
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***538.363.494.317***	***10.552.786.855***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid	38.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định[(ii)]	490.000.000.000	-
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp	13.445.183	90.190.846
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	10.350.049.134	10.462.596.009
Cộng	**589.315.578.150**	**126.308.996.401**

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

(ii) Khoản chuyển nợ vay từ Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh sang cho Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định (xem thuyết minh số V.20a). Khoản công nợ này chưa được đối chiếu, xác nhận.

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	***45.076.239.000***	***52.360.239.000***
Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital[(i)]	45.076.239.000	52.360.239.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***371.021.601.599***	***834.074.880.919***
Vay ngắn hạn ngân hàng	342.635.851.599	832.635.851.599
Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh[(ii)]	-	*490.000.000.000*
Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành[(iii)]	*247.135.851.599*	*247.135.851.599*
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành[(iv)]	*95.500.000.000*	*95.500.000.000*
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	28.385.750.000	-
Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	*5.885.750.000*	-

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	*22.500.000.000*	-
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	-	1.439.029.320
Cộng	**416.097.840.599**	**886.435.119.919**

(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 Dịch vụ Casa Marina Resort tại Công ty TNHH Phoenix Moutain 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).

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

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

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

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

- 79.705.315 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
- 10.822.468 cổ phần Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần BCG Financial (xem thuyết minh số VII.1b);
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios dùng quyền tài sản phát sinh từ các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán shophouse giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios (bên nhận chuyển nhượng), bao gồm các hợp đồng đối với 08 căn shophouse mang mã căn SH-A.01, SH-A.02, SH-A.03, SH-A.04, SH-A.39, SH-A.40, SH-A.41 và SH-A.42, cùng toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan kèm theo với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 43.554.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b);
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid dùng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán 04 căn biệt thự VL01.3.05, VL01.3.06, VL01.3.07, VL01.1.01 thuộc dự án Malibu Hội An, Khối phố Hà My Đông B;
- Bảo lãnh không hủy ngang bởi Ông Nguyễn Hồ Nam (xem thuyết minh số VII.1b).

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

20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	112.164.250.000	138.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh[i]	*84.664.250.000*	*88.000.000.000*
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành [ii]	*27.500.000.000*	*50.000.000.000*
Nợ thuê tài chính	-	1.792.782.254
Thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV Sumi Trust Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh [iii]	-	*1.792.782.254*
Trái phiếu thường dài hạn	984.719.633.333	981.839.433.333
Mệnh giá [iv]	*990.000.000.000*	*990.000.000.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(5.280.366.667)*	*(8.160.566.667)*
Cộng	**1.096.883.883.333**	**1.121.632.215.587**

(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.

Toàn bộ khoản vay này đã được tất toán trước hạn.

(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	45.076.239.000	45.076.239.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	140.550.000.000	28.385.750.000	112.164.250.000
Trái phiếu thường	984.719.633.333	-	984.719.633.333
Cộng	**1.170.345.872.333**	**73.461.989.000**	**1.096.883.883.333**
Số đầu năm			
Vay dài hạn tổ chức	52.360.239.000	52.360.239.000	-
Vay dài hạn ngân hàng	138.000.000.000	-	138.000.000.000
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**

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

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

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

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

21. 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	2.826.808.040.000	549.687.637.982	584.650.517	257.459.670.558	3.634.539.999.057
Tăng vốn trong năm trước	531.398.370.000	(305.266.550.000)	-	(226.131.820.000)	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	(1.357.584.664.135)	(1.357.584.664.135)
Số dư cuối năm trước	**3.358.206.410.000**	**244.421.087.982**	**584.650.517**	**(1.326.256.813.577)**	**2.276.955.334.922**
Số dư đầu năm nay	3.358.206.410.000	244.421.087.982	584.650.517	(1.326.256.813.577)	2.276.955.334.922
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(399.353.015.504)	(399.353.015.504)
Số dư cuối năm nay	**3.358.206.410.000**	**244.421.087.982**	**584.650.517**	**(1.725.609.829.081)**	**1.877.602.319.418**

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	1.474.195.200.000
Các cổ đông khác	1.884.011.210.000	1.884.011.210.000
Cộng	**3.358.206.410.000**	**3.358.206.410.000**

21c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

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)	7.860,07	7.894,17
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	16.912.601.844	16.873.284.490
Cộng	**73.142.414.344**	**73.103.096.990**

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

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
Doanh thu hợp đồng xây dựng	181.560.140.424	465.725.655.434
Cộng	**181.560.140.424**	**542.809.778.168**

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 Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	386.359.254	-
Công ty TNHH B.O.T ĐT830	2.709.491.144	19.195.670.036
Công ty Cổ phần Skylar	-	23.821.212.732
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	-	86.110.932.025
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	-	147.126.088.364
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	21.276.759.620	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8	-	47.765.565.000
Công ty TNHH Tulip Solar	-	1.127.936.124
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết	17.915.190.477	-

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	76.731.790.096
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	173.431.209.259	435.264.378.535
Cộng	**173.431.209.259**	**511.996.168.631**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	113.569.727	287.885.007
Lãi tiền cho vay	613.698.630	104.109.589
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	-	8.701.758.404
Lãi hợp tác kinh doanh	-	175.388.847.032
Cổ tức, lợi nhuận được chia	41.125.430.542	36.619.681.155
Lãi chậm thanh toán	-	82.049.140.844
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	6.652.252.124
Cộng	**41.852.698.899**	**309.803.674.155**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	62.697.541.918	203.737.684.832
Chi phí lợi tức hợp tác kinh doanh	-	5.742.002.713
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	6.524.918.377	9.668.762.091
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	769.351.924	6.800.147.727
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	18.695.039.662	553.842.596.366
Chi phí tài chính khác	2.267.321.212	10.009.019.813
Cộng	**90.954.173.093**	**789.800.213.542**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	12.387.044.634	29.291.776.564
Chi phí đồ dùng văn phòng	542.527.986	851.288.823
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.651.596.933	3.891.593.176
Thuế, phí và lệ phí	790.602.069	2.148.387.470
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	273.669.992.994	854.405.580.167
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.439.216.146	22.890.241.331
Các chi phí khác	-	1.000.000.000
Cộng	**298.480.980.762**	**914.478.867.531**

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý tài sản cố định	494.674.652	832.322.727
Thu nhập cho thuê tài sản	-	354.796.296
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	295.211.843	1.447.304.632
Thu tiền phạt bên thứ 3	177.925.272	293.995.275
Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ	-	2.584.184.737
Thu nhập từ giảm công nợ nhà thầu theo quyết toán	2.490.622.030	-
Thu nhập khác	1.361.387.246	909.263.396
Cộng	**4.819.821.043**	**8.719.576.809**

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	1.327.370.780	2.498.583.499
Chi phí phạt do gốc và lãi vay quá hạn	36.124.159.951	-
Chi phí xử lý các dự án tồn lâu	22.431.416.942	-
Chi phí khác	489.311.883	104.809.999
Cộng	**60.372.259.556**	**2.603.393.498**

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	20.338.226.326	20.749.999.850
Chi phí nhân công	12.387.044.634	29.291.776.564
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.651.596.933	3.891.593.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	272.461.634.395	522.829.155.423
Chi phí khác	265.436.509.197	857.577.347.742
Cộng	**572.275.011.485**	**1.434.339.872.755**

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.

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

	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Chủ tịch HĐQT	508.935.232	810.000.000
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Chủ tịch HĐQT	-	544.000.000
Ông Phạm Đăng Khoa	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	785.826.088
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	6.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Văn Bắc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính (miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	603.000.000	706.000.000
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	7.740.000	36.000.000
Ông Tan Bo Quan, Andy	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2024)	-	7.000.000
Ông Bùi Quang Nam	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	900.000	17.000.000
Ông Đỗ Ngọc An	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	290.701.429	6.000.000
Ông Tomas Sven Jaehnig	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	12.000.000	24.000.000
Ông Dương Anh Văn	Thành viên HĐQT độc lập	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Hữu Quốc	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 23 tháng 12 năm 2025)	13.560.000	-
Ông Lê Huỳnh Thương Minh	Tổng Giám đốc	320.403.810	-
Ông Trần Nguyên Huân	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 3 năm 2025)	234.025.714	429.613.636
Ông Nguyễn Hoàng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2024)	-	186.181.364
Ông Hồ Viết Thủy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2024)	-	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Tổng Giám đốc	171.428.572	804.000.000
Ông Hà Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	150.857.143	195.000.000
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	262.595.239	-
Ông Nguyễn Viết Đoàn	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 4 năm 2024)	209.000.000	759.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Yến	Kế toán trưởng	213.750.000	-
Ông Nguyễn Viết Cương	Trưởng Ban kiểm soát	101.000.000	170.000.000

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ("BCG")	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần TCD Plus	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	Công ty con
Công ty Taxi Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Nước sạch Life Purity	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BCG Land ("BCG Land")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Energy ("BCG Energy")	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Skylar	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Herb Solar	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Orchid Solar	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Financial	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Khu công nghiệp Cát Trinh	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Dược phẩm Tipharco	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Aton	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần Aurai Wind Energy	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Điện gió Điện Biên Đông	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG ECO	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Gaia	Thành viên cùng tập đoàn BCG
Công ty Cổ phần BCG Wind Sóc Trăng	Thành viên cùng tập đoàn BCG

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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
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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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	960.000.000	5.760.000.000
Vay	1.400.000.000	33.120.239.000
Trả nợ vay	8.684.000.000	12.360.000.000
Lãi vay phải trả	4.499.828.833	5.417.852.058
Thanh toán phí tư vấn	-	8.653.143.228
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa		
Thu tiền	-	42.276.261.500
Mua nguyên vật liệu	1.165.174.050	40.908.544.938
Chi phí thi công xây dựng	77.343.584	35.777.466.678
Thanh toán thi công công trình	12.284.806.636	236.370.891.288
Tạm ứng thi công công trình	224.424.600	35.222.545.229
Hoàn ứng thi công công trình	1.180.000.000	21.057.058.831
Tiền mượn	-	53.500.000.000
Cấn trừ công nợ	53.500.000.000	-
Phí lưu kho	-	191.018.181
Chi phí khác	-	189.894.444
Cung cấp dịch vụ khác	-	104.301.566

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security		
Phí dịch vụ	540.000.000	605.600.000
Cung cấp dịch vụ khác	-	58.500.000
Thanh toán phí dịch vụ	830.000.000	-
Cấn trừ công nợ	738.720.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios		
Lãi BCC	-	11.947.643.836
Lãi trái phiếu	-	8.701.369.863
Thu tiền lãi BCC và lãi trái phiếu	3.000.000.000	17.250.893.832
Cung cấp dịch vụ khác	48.440.021	217.982.162
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang		
Phí dịch vụ	-	55.338.465
Lãi BCC	-	5.742.002.713
Chi phí lãi vay	-	447.406.027
Vay	-	36.780.000.000
Nhận tạm ứng tiền thi công	60.540.000.000	635.901.853.667
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình	-	297.447.000.000
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết		
Nhận ứng trước tiền thi công	-	29.558.116.984
Góp vốn BCC	2.550.000.000	121.487.000.000
Hoàn trả góp vốn BCC	-	38.000.000.000
Cấn trừ công nợ	18.953.925.054	-
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas		
Góp vốn BCC	-	70.000.000.000
Lãi BCC	-	3.573.698.630
Tạm ứng tiền thi công	-	328.000.000.000
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp		
Phí dịch vụ	-	46.956.575
Nhận tạm ứng tiền thi công	-	19.500.000.000
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình	12.500.000.000	46.906.250.000
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort		
Phí thuê văn phòng	-	25.000.000
Phí dịch vụ	-	6.073.800
Thanh toán phí dịch vụ	-	147.427.976
Bù trừ công nợ	-	386.737.298
Nhận tạm ứng tiền thi công	-	13.100.000.000
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công	-	7.900.000.000

	Năm nay	Năm trước
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA		
Phí bảo hiểm	37.255.525	474.586.233
Thanh toán phí bảo hiểm	71.306.225	482.693.830
Công ty Cổ phần BCG Financial		
Lãi BCC	-	10.932.602.740
Thu tiền góp vốn BCC	-	200.000.000.000
Thu lãi BCC	-	23.662.615.500
Công ty Cổ phần Herb Solar		
Lãi chậm thanh toán	-	2.187.577.875
Thu tiền	145.000.000	1.453.000.000
Cấn trừ công nợ	577.231.371	-
Công ty Cổ phần Orchid Solar		
Lãi chậm thanh toán	-	1.949.653.496
Thu tiền	205.000.000	1.957.000.000
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		
Thu tiền	-	350.000.000
Công ty Cổ phần Thắng Phương		
Lãi BCC	-	28.241.161.644
Thu tiền lãi BCC	-	20.500.000.000
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	2.926.250.435	22.160.807.643
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng Lượng Sạch		
Thu tiền	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Skylar		
Thu tiền	1.870.915.528	6.379.149.855
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
Công ty TNHH Tulip Solar		
Thu tiền	-	1.218.171.013

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

Cam kết bảo lãnh

Công ty đã sử dụng: toàn bộ cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên để đảm bảo cho gói trái phiếu do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên phát hành (xem thuyết minh số V.2c); 35.600.000 cổ phiếu sở hữu tại Công ty Cổ phần BCG Land để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Nam Cường Sài Gòn tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.2c).

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

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

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

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

Công ty 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 405.079,7m^2, mục đích sử dụng đất là đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, thời hạn sử dụng đến ngày 05 tháng 5 năm 2049 để đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b).

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

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.3b, V.4, V.5a, V.5b, V.14a, V.15, V.18, V.19 và V.20a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Các khoản nợ được dự phòng dựa trên đánh giá khả năng thu hồi, phương thức thanh toán, 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. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của dịch vụ cung cấp.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có lĩnh vực kinh doanh chính là:

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

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày tại Phụ lục 3 đính kèm.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty ghi nhận lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp là 399.353.015.504 VND, nâng tổng số lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lên 1.725.609.829.081 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 (xem thuyết minh số V.21c);
- Trái phiếu mã TCDH2227002 của Công ty bị tạm dừng giao dịch từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (xem thuyết minh số V.20b).

Những sự kiện và điều kiện nêu trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của 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 31 tháng 12 năm 2025 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).

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

- Đến ngày 07 tháng 02 năm 2026, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an – Cục Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu đã ban hành Công văn số 697/CSKT-P2 gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc hủy bỏ tạm ngưng giao dịch đối với các tài khoản tiền gửi thanh toán và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn của Công ty (xem thuyết minh số V.1).
- Ngày 03 tháng 6 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT-TCD về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong tổ chức lấy ý kiến Người sở hữu Trái phiếu mã TCDH2227002 để thông qua phương án xử lý trái phiếu. Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính, việc lấy ý kiến chưa hoàn tất (xem thuyết minh số V.20b).
- Ngày 29 tháng 5 năm 2026 Công ty đã ký Biên bản 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 và V.15).
- Ngày 03 tháng 6 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT-TCD về việc thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (giá trị ghi sổ khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 970.355.000.000 VND). Ngày 05 tháng 6 năm 2026, Công ty đã ký biên bản làm việc thống nhất nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long cho Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H với giá chuyển nhượng dự kiến là 990.000.000.000 VND (xem thuyết minh số V.2c).

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

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

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

Phụ lục 1: Bảng tăng, giảm vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm khác[(1)]	Cấn trừ nợ thuê tài chính	Số cuối năm
Năm nay							
Vay ngắn hạn ngân hàng	832.635.851.599	-	-	-	(490.000.000.000)	-	342.635.851.599
Vay dài hạn đến hạn trả tổ chức	52.360.239.000	1.400.000.000	-	(8.684.000.000)	-	-	45.076.239.000
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	-	-	28.385.750.000	-	-	-	28.385.750.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	1.439.029.320	-	-	(359.757.330)	-	(1.079.271.990)	-
Cộng	**886.435.119.919**	**1.400.000.000**	**28.385.750.000**	**(9.043.757.330)**	**(490.000.000.000)**	**(1.079.271.990)**	**416.097.840.599**
Năm trước							
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	-	36.780.000.000	-	(36.780.000.000)	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả tổ chức	-	-	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**

[(1)] Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh này đã quá hạn thanh toán do đó các tài sản thế chấp này đang bị phát mãi theo Thông báo chào bán tài sản số 1151/2025/TB-AMC ngày 11 tháng 3 năm 2025 và Thông báo xử lý tài sản thế chấp số 468/2025/TB-AMC ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định (xem thuyết minh số V.19a).

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

Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

Phụ lục 2: Bảng tăng, giảm vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Phân bổ chi phí trái phiếu	Cấn trừ nợ thuê tài chính	Số cuối năm
Năm nay							
Vay dài hạn ngân hàng	138.000.000.000	2.550.000.000	(28.385.750.000)	-	-	-	112.164.250.000
Nợ thuê tài chính	1.792.782.254	-	-	-	-	(1.792.782.254)	-
Trái phiếu thường	981.839.433.333	-	-	-	2.880.200.000	-	984.719.633.333
Cộng	**1.121.632.215.587**	**2.550.000.000**	**(28.385.750.000)**	**-**	**2.880.200.000**	**(1.792.782.254)**	**1.096.883.883.333**
Năm trước							
Vay dài hạn ngân hàng	-	138.000.000.000	-	-	-	-	138.000.000.000
Vay dài hạn các tổ chức	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**

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

Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

Phụ lục 3: 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	181.560.140.424	-	-	181.560.140.424
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	***181.560.140.424***	-	-	***181.560.140.424***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(290.352.049.597)	-	-	(290.352.049.597)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(290.352.049.597)
Doanh thu hoạt động tài chính				41.852.698.899
Chi phí tài chính				(90.954.173.093)
Thu nhập khác				4.819.821.043
Chi phí khác				(60.372.259.556)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(4.347.053.200)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***(399.353.015.504)***
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	***1.651.596.933***	-	-	***1.651.596.933***
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)	***273.669.992.994***		-	***273.669.992.994***

Phụ lục 3: 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	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 3: 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	3.919.547.835.964	55.176.969.007	-	3.974.724.804.971
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				3.216.776.549.290
Tổng tài sản				***7.191.501.354.261***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.107.215.100.168	45.880.000	-	3.107.260.980.168
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				2.206.638.054.675
Tổng nợ phải trả				***5.313.899.034.843***
Số đầu 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***

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

Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

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	: I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam	Tel: +84 (029) 2376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn