



TRACODI

Số/No: 27/2026/CBTT-TCD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026
Ho Chi Minh City, July 30, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS**

Kính gửi/To: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Tập đoàn Xây dựng Tracodi thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Riêng lẻ và Hợp nhất Quý 2 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, Tracodi Construction Holdings Joint Stock Company shall disclose its Consolidated and Separate financial statements for the Second Quarter of 2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

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) 38330315 Fax: (84 28) 8330317

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

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

- Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất Quý 2 năm 2026/ Separate and Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/Cases that require explanation:



+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC/ *The audit organization has issued an opinion that is not an unqualified opinion regarding the financial statements:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document (if applicable):*

☐ Có/ Yes

☐ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán)/ *Profit after tax in the reporting period shows a variance of 5% or more before and after the audit or shifts between profit and loss (for audited financial statements):*

☐ Có /Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document (if applicable):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *After-tax corporate income profit in the reporting period changes by 10% or more compared to the same period last year:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document (if applicable):*

☒ Có /Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ *After-tax profit in the reporting period shows a loss, shifting from profit in the same period last year to a loss this period, or vice versa:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document (if applicable):*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2026 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 30/07/2026 (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 quý 2
năm 2026

*Separate and Consolidated Financial Statements
for Q2 2026*

Công văn 42/2026/CV-TCD ngày 30/07/2026
*Official Letter No. 42/2026/CV-TCD dated July
30, 2026*

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



**LÊ HUỖN THƯƠNG MINH
LE HUYNH THUONG MINH**



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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 2 năm 2026*



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	31/12/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.689.771.757.641	5.899.917.385.964
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		149.193.205.773	77.956.050.373
1. Tiền	111		149.193.205.773	77.956.050.373
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		102.051.655.840	232.051.655.840
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.051.655.840	451.655.840
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		100.000.000.000	231.600.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.548.222.842.079	4.827.191.915.685
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		658.773.532.729	657.477.703.756
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.038.927.883.760	3.520.582.338.351
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135		1.015.092.378.018	1.814.283.556.338
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(1.164.570.952.428)	(1.165.151.682.760)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		866.694.488.348	734.916.954.395
1. Hàng tồn kho	141		869.793.847.541	738.218.362.006
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(3.099.359.193)	(3.301.407.611)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		23.609.565.601	27.800.809.671
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		347.822.033	5.239.234.191
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		21.835.395.549	21.375.763.826
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.426.348.019	1.185.811.654
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	31/12/2025
B-	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.600.820.305.712	1.603.832.143.899
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		491.398.497.802	491.756.467.308
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		260.749.107.351	3.680.255.494
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Phải thu dài hạn khác	215		420.479.390.451	677.906.211.814
4.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(189.830.000.000)	(189.830.000.000)
II.	Tài sản cố định	220		38.790.090.845	33.945.401.591
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		26.999.252.892	21.356.942.998
-	Nguyên giá	222		226.056.272.673	216.501.484.263
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(199.057.019.781)	(195.144.541.265)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		11.383.810.276	12.175.347.280
-	Nguyên giá	225		15.830.740.905	15.830.740.905
-	Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.446.930.629)	(3.655.393.625)
3.	Tài sản cố định vô hình	227		407.027.677	413.111.313
-	Nguyên giá	228		1.302.995.750	1.302.995.750
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(895.968.073)	(889.884.437)
III.	Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a)	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn	232		-	-
b)	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trư	233		-	-
-	Nguyên giá	234		-	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần đ	237		-	-
4.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV.	Bất động sản đầu tư	240		-	-
-	Nguyên giá	241		-	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V.	Tài sản dở dang dài hạn	250		338.366.000	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		338.366.000	-
VI.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.035.565.360.220	1.043.098.626.119
1.	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.018.492.648.447	1.026.025.914.346
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		19.751.250.000	19.751.250.000
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(2.678.538.227)	(2.678.538.227)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		34.727.990.845	35.031.648.881
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		34.727.990.845	35.000.953.739
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	30.695.142
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5.	Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		280		6.290.592.063.353	7.503.749.529.863

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	31/12/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ		300		4.384.967.511.936	5.655.410.419.888
I. Nợ ngắn hạn		310		3.240.830.576.551	4.421.548.682.720
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.16	816.886.745.662	716.734.301.071
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	V.17	1.203.973.305.574	2.495.481.493.268
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		313	V.18	29.936.148.303	52.102.399.836
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn		314	V.19	28.159.188.508	7.922.987.785
5. Phải trả người lao động		315	V.20	5.724.737.562	
6. Chi phí phải trả ngắn hạn		316		134.864.440.351	101.630.123.631
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn		318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		319	V.21	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác		320	V.22a,c	608.352.973.408	606.005.902.496
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		321	V.23a,c	376.219.961.916	418.984.908.099
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		323	V.24	36.713.075.267	22.686.566.534
13. Quỹ bình ổn giá		324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		325		-	-
II. Nợ dài hạn		330		1.144.136.935.385	1.233.861.737.168
1. Phải trả người bán dài hạn		331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn		332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn		333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn		334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác		338		492.028.000	180.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		339		1.125.269.633.333	1.098.936.492.418
8. Trái phiếu chuyển đổi		340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi		341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		342		-	118.243.572.732
11. Dự phòng phải trả dài hạn		343		18.375.274.052	16.501.672.018
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	31/12/2025
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.905.624.551.417	1.848.339.109.975
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.358.125.079.810	3.358.206.410.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.358.125.079.810	3.358.206.410.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		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 mua lại của chính mình	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		1.501.842.266	584.650.517
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	917.191.749
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(1.802.105.079.946)	(1.881.967.653.339)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2.095.314.326	(1.443.856.510.074)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		(1.804.200.394.272)	(438.111.143.265)
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		103.681.621.305	126.177.423.066
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.290.592.063.353	7.503.749.529.863



Nguyễn Thị Kim Yến
 Kế toán trưởng/Người lập



TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Lê Huỳnh Thương Minh
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Đơn vị tính: VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		373.809.299.585	344.899.942.942	373.809.299.585	321.730.170.914
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.592.912.587	214.797.963	1.592.912.587	214.797.963
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		372.216.386.998	344.685.144.979	372.216.386.998	321.515.372.951
4. Giá vốn hàng bán	11		226.352.174.364	256.547.873.746	226.352.174.364	232.343.325.257
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		145.864.212.634	88.137.271.233	145.864.212.634	89.172.047.694
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		3.586.439.882	(1.517.987.104)	3.586.439.882	1.324.705.750
8. Chi phí tài chính	23		9.890.835.158	64.528.859.862	9.890.835.158	54.331.981.290
Trong đó: chi phí lãi vay	24		9.631.094.261	47.016.017.187	9.631.094.261	47.016.017.187
8. Chi phí bán hàng	25		31.981.759.946	14.366.798.787	31.981.759.946	14.350.201.278
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		40.098.177.974	343.113.491.664	40.098.177.974	352.010.200.207
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(7.533.265.899)	(7.919.188.240)	(7.533.265.899)	(7.956.928.621)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		59.946.613.539	(343.309.054.424)	59.946.613.539	(338.152.557.952)
12. Thu nhập khác	31		2.969.949.593	3.757.604.282	2.969.949.593	4.462.124.809
13. Chi phí khác	32		28.220.520.844	6.337.692.978	28.220.520.844	7.201.547.648
14. Lợi nhuận khác	40		(25.250.571.251)	(2.580.088.696)	(25.250.571.251)	(2.739.422.839)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.696.042.288	(345.889.143.120)	34.696.042.288	(340.891.980.791)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		19.794.946.064	14.211.576.870	19.794.946.064	14.211.576.870
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	2.246.996.948
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.901.096.224	(360.100.719.990)	14.901.096.224	(357.350.554.609)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(18.875.116.251)	(376.305.252.390)	(18.875.116.251)	(373.671.202.194)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		33.776.212.475	16.204.532.400	33.776.212.475	16.320.647.585

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026


Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập


Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		34.692.442.288	(340.891.980.791)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.856.918.560	8.435.402.201
- Các khoản dự phòng	03		(782.778.750)	311.725.317.610
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	6.392.141.682
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		3.599.497.321	5.363.192.890
- Chi phí lãi vay	06		9.631.094.261	47.016.017.187
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		51.997.173.680	38.040.090.779
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.369.420.777.930	72.902.661.602
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(131.422.009.827)	(214.395.991.416)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.266.907.164.294)	(12.315.141.789)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		5.164.375.052	21.711.582.756
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.108.647.728)	(1.717.833.929)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.684.607.974)	(14.810.395.775)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(26.307.691.990)	(7.692.917.318)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(28.847.795.151)	(118.277.945.090)
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		(10.039.973.814)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		386.363.636	4.930.253.365
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		130.000.000.000	-
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
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.547.404.942	8.398.621.580
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		123.893.794.764	127.935.505.195

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		(1.431.805.268)	6.004.240.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.000.000.000)	(12.504.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(1.809.398.630)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.377.038.945)	(2.839.348.410)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(23.808.844.213)	(11.148.507.040)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm/trong kỳ	50		71.237.155.400	(1.490.946.935)
Tiền và tương đương tiền đầu năm/đầu kỳ	60		77.956.050.373	79.267.867.709
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	6.872.634
Tiền và tương đương tiền cuối năm/cuối kỳ	70		149.193.205.773	77.783.793.408



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ 6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm tài chính 2024, Tập đoàn phát sinh một số sự kiện liên quan đến nhân sự cấp cao theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Các sự kiện này đã tác động nhất định đến công tác quản lý và điều hành của Tập đoàn, đồng thời ảnh hưởng đến mối quan hệ hợp tác với một số khách hàng, đối tác và các bên liên quan, qua đó có ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm 2025 và 6 tháng đầu năm 2026.

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

6. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần TCD Plus	Tòa nhà Vian Tower, số 26 Đường 40, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, sử dụng hoặc đi thuê	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	25 Xuân Thủy, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng công trình giao thông	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%
Công ty Taxi Việt	Lô IV - 15B, Đường số 4,	Vận chuyển	51,0%	51,0%	51,0%	51,0%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nam	Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	hành khách bằng ô-tô trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh				
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang ⁽ⁱ⁾	Ấp Rò Leng, xã Tri Tôn, tỉnh An Giang	Khai thác và chế biến đá xây dựng	51,0%	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty Cổ phần Nước sạch Life Purity ⁽ⁱⁱ⁾	27C Quốc Hương, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	51,0%	51,0%	51,0%	51,0%

- (i) Theo Phụ lục Hợp đồng liên doanh lần 3 số 01/PLHĐLD ngày 06 tháng 9 năm 2024, thời gian liên doanh được gia hạn đến ngày 07 tháng 9 năm 2026.
- (ii) Công ty này đã ngừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

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

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

Các số liệu tương ứng của Kỳ trước so sánh được với số liệu của Kỳ này.

8. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 84 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 309 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

43 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở chỉ tiêu “Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết” trên Báo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo giá trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính thì không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

6. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ và hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí có liên quan trực tiếp đến thi công công trình.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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.

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 15
Máy móc và thiết bị	02 – 03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

10. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

11. Tài sản cố định vô hình

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

15. Trái phiếu thường

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

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

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

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

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

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

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

16. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Lợi nhuận được chia

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

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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.

20. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

21. Các khoản chi phí

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

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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:

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

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

24. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.169.616.146	2.186.676.765
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.928.841.079	49.289.290.292
Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển và Nông Thôn - Chi nhánh Tri Tôn	136.094.748.548	26.480.083.316
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	-
Cộng	149.193.205.773	75.751.696.012

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		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	1.180.771.700
Cộng	451.655.840	1.180.771.700	451.655.840	1.180.771.700

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	231.600.000.000	231.600.000.000	231.600.000.000	231.600.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	1.600.000.000	1.600.000.000	131.600.000.000	131.600.000.000
Trái phiếu ⁽ⁱ⁾	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Trái phiếu ⁽ⁱ⁾	-	-	-	-
Cộng	101.600.000.000	101.600.000.000	231.600.000.000	231.600.000.000

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

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư và	970.355.000.000	(45.900.772.655)	924.454.227.345	970.355.000.000	(38.367.506.756)	931.987.493.244

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Phát triển Sơn Long ⁽ⁱ⁾						
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên ⁽ⁱⁱ⁾	117.600.000.000	(23.561.578.898)	94.038.421.102	117.600.000.000	(23.561.578.898)	94.038.421.102
Công ty Cổ phần BCG Land ⁽ⁱⁱⁱ⁾	434.000.000.000	(434.000.000.000)	-	434.000.000.000	(434.000.000.000)	-
Cộng	1.541.706.250.000	(506.140.889.780)	1.018.492.648.447	1.521.955.000.000	(495.929.085.654)	1.026.025.914.346

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long	970.355.000.000	(45.900.772.655)	924.454.227.345
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	117.600.000.000	(23.561.578.898)	94.038.421.102
Công ty Cổ phần BCG Land	-	-	-
Cộng	1.087.955.000.000	(69.462.351.553)	1.018.492.648.447

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Giá trị hợp lý

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	2.678.538.227	2.553.108.998
Trích lập dự phòng bổ sung	-	125.429.229
Số cuối kỳ	2.678.538.227	2.678.538.227

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Phải thu khách hàng****3a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các khách hàng</i>	<i>658.773.532.729</i>	<i>657.477.703.756</i>
Các khách hàng khác trong nước	658.773.532.729	657.477.703.756
Cộng	658.773.532.729	657.477.703.756

3b. Phải thu khách hàng dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các khách hàng</i>	<i>260.749.107.351</i>	<i>3.680.255.494</i>
Các khách hàng khác trong nước	260.749.107.351	3.680.255.494
Cộng	260.749.107.351	3.680.255.494

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước các nhà cung cấp</i>	<i>3.038.927.883.760</i>	<i>3.520.582.338.351</i>
Các khách hàng khác trong nước	3.038.927.883.760	3.520.582.338.351
Cộng	3.038.927.883.760	3.520.582.338.351

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.015.092.378.018</i>	<i>(309.020.328.336)</i>	<i>1.814.283.556.338</i>	<i>(309.020.328.336)</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn trong nước	1.015.092.378.018	(309.020.328.336)	1.814.283.556.338	(309.020.328.336)
Cộng	1.015.092.378.018	(309.020.328.336)	1.814.283.556.338	(309.020.328.336)

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>420.479.390.451</i>	<i>(189.830.000.000)</i>	<i>677.906.211.814</i>	<i>(189.830.000.000)</i>
Các khoản phải thu dài hạn trong nước	420.479.390.451	(189.830.000.000)	677.906.211.814	(189.830.000.000)
Cộng	420.479.390.451	(189.830.000.000)	677.906.211.814	(189.830.000.000)

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

	Nợ phải thu ngắn hạn		Nợ phải thu dài hạn	Cộng
Kỳ này				
Số đầu năm	856.116.840.798		189.830.000.000	1.045.946.840.798
Trích lập dự phòng bổ sung	309.034.841.962		-	309.034.841.962
Số cuối kỳ	1.165.151.682.760		189.830.000.000	1.354.981.682.760
Kỳ trước				
Số đầu năm	1.165.151.682.760		189.830.000.000	1.354.981.682.760
Trích lập dự phòng bổ sung	230.273.569		-	230.273.569

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Cộng
Hoàn nhập dự phòng	(811.003.901)		(811.003.901)
Số cuối kỳ	1.164.570.952.428	189.830.000.000	1.354.400.952.428

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các công trình xây dựng	683.286.198.142		665.511.783.629	-
<i>Công trình King Crown Infinity⁽ⁱ⁾</i>	349.373.519.842		349.373.519.842	-
<i>Công trình Malibu Hội An⁽ⁱ⁾</i>	142.778.123.135		142.778.123.135	-
<i>Công trình Hội An D'or⁽ⁱ⁾</i>	68.741.143.068		68.741.143.068	-
<i>Công trình Mỹ Khê - Quảng Ngãi</i>	7.200.569.673		7.200.569.673	-
<i>Các công trình khác</i>	92.106.553.805		97.418.427.911	-
Nguyên liệu, vật liệu	22.734.844.375	(3.099.359.193)	17.640.225.073	(3.301.407.611)
Công cụ, dụng cụ	53.257.109		40.615.860	-
Thành phẩm	163.719.547.915		55.025.737.444	-
Cộng	869.793.847.541	(3.099.359.193)	738.218.362.006	(3.301.407.611)

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	3.301.407.611	5.452.416.539
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(202.048.418)	(426.753.833)
Giảm do thanh lý phế liệu	-	(1.724.255.095)
Số cuối kỳ	3.099.359.193	3.301.407.611

7. Chi phí trả trước**7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	-	34.604.169
Chi phí dịch vụ trái phiếu	-	-
Chi phí trả trước công trình Núi Sam	-	4.484.615.933
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	347.822.033	720.014.089
Cộng	347.822.033	5.239.234.191

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	61.316.397	67.906.397
Chi phí sửa chữa	3.121.831.556	314.553.080
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	3.233.115.715	6.466.231.429
Chi phí dịch vụ trái phiếu	-	62.082.034
Tiền thuê cơ sở hạ tầng ⁽ⁱ⁾	26.890.268.314	27.739.613.687

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.421.458.863	350.567.112
Cộng	34.727.990.845	35.000.953.739

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

8. 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.

9. 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	24.085.950.326	131.047.766.883	60.142.439.428	1.225.327.626	216.501.484.263
Mua trong năm	-	2.585.236.296	1.338.263.406	-	3.923.499.702
Mua lại TSCĐ	-	5.778.108.112	-	-	5.778.108.112
thuê tài chính					
Thanh lý trong năm	-	-	(146.819.404)	-	(146.819.404)
Số cuối kỳ	24.085.950.326	139.411.111.291	61.333.883.430	1.225.327.626	226.056.272.673
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	14.780.176.827	97.508.033.475	31.418.607.073	1.188.327.626	144.895.145.001
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	21.841.192.136	127.104.036.256	44.976.821.914	1.222.490.959	195.144.541.265
Khấu hao trong năm	588.918.747	1.868.123.379	1.599.419.127	2.836.667	4.059.297.920
Khấu hao tăng từ mua lại TSCĐ	-	-	-	-	-
thuê tài chính					
Thanh lý trong năm	-	-	(146.819.404)	-	(146.819.404)
Số cuối kỳ	22.430.110.883	128.972.159.635	46.429.421.637	1.225.327.626	199.057.019.781
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.244.758.190	3.943.730.627	15.165.617.514	2.836.667	21.356.942.998
Số cuối kỳ	1.655.839.443	10.438.951.656	14.904.461.793	-	26.999.252.892
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

10. Tài sản thuê tài chính

	Phương tiện vận tải
Nguyên giá	
Số đầu năm	15.830.740.905
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	-
Số cuối kỳ	15.830.740.905
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	-
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	3.655.393.625
Số cuối kỳ	791.537.004
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	4.446.930.629
Số cuối kỳ	-

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	513.520.000	789.475.750	1.302.995.750
Số cuối kỳ	513.520.000	789.475.750	1.302.995.750
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	100.408.687	789.475.750	889.884.437
Khấu hao trong năm	6.083.636	-	6.083.636
Số cuối kỳ	106.492.323	789.475.750	895.968.073
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	413.111.313	-	413.111.313
Số cuối kỳ	407.027.677	-	407.027.677
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

12. Phải trả người bán**12a. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các nhà cung cấp	816.886.745.662	716.734.301.071

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Powerchina Jiangxi Electric Power Engineering Co., Ltd.	238.504.000.475	238.504.000.475
Các nhà cung cấp trong nước	578.382.745.187	478.230.300.596
Cộng	816.886.745.662	716.734.301.071

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước của các khách hàng</i>	<i>1.203.973.305.574</i>	<i>2.495.481.493.268</i>
Các khách hàng trong nước	1.203.973.305.574	2.495.481.493.268
Cộng	1.203.973.305.574	2.495.481.493.268

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	7.822.455.981	-	36.645.042.994	(42.614.545.955)	1.852.953.020	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.689.870.110	137.969.917	19.794.946.064	(25.684.607.974)	19.800.208.200	137.969.917
Thuế thu nhập cá nhân	2.429.039.517	-	118.969.701	(2.646.500.786)	142.044.797	240.536.365
Thuế tài nguyên	12.363.517.481	-	22.622.186.792	(30.455.685.359)	4.530.018.914	-
Thuế nhà đất	-	1.047.841.737	-	-	-	1.047.841.737
Tiền thuê đất	-	-	145.337.149	(145.337.149)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.797.516.747	-	3.968.297.728	(5.931.850.898)	1.833.963.577	-
Cộng	52.102.399.836	1.185.811.654	83.297.780.428	(107.481.528.121)	28.159.188.508	1.426.348.019

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi	-	39.050.065
Công ty Cổ phần TCD Plus	-	153.094.281
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại EcoBuild	-	46.638.649
Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang	19.794.946.064	23.268.871.781
Cộng	48.532.849.174	23.507.654.776

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương tháng 6 còn phải trả người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (là bên liên quan) - phải trả lãi vay	1.462.666.647	4.499.828.833
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	133.413.773.704	97.130.294.798
Cộng	134.876.440.351	101.630.123.631

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa – tiền cho mượn	-	-
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long – nhận đặt cọc ⁽ⁱ⁾	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830 – phải trả hỗ trợ đổi tiền lẻ	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital – phải trả lãi vay	-	-
Công ty Cổ phần Biệt thự nghỉ dưỡng Mỹ Khê – phải trả tiền mượn	-	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	567.005.902.496	567.005.902.496
Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định ⁽ⁱⁱ⁾	490.000.000.000	490.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid	38.000.000.000	38.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Chất – phải trả tiền mua cổ phần ⁽ⁱⁱⁱ⁾	25.000.000.000	25.000.000.000
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp	14.658.523	14.658.523
Nhận đặt cọc ngắn hạn	1.483.742.449	1.483.742.449
Công ty Cơ khí An Giang - lợi nhuận Công ty TNHH Liên doanh Khai thác Chế biến Vật liệu Xây dựng An Giang phải trả	599.706.000	599.706.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.254.866.436	11.907.795.524
Cộng	608.352.973.408	606.005.902.496

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

17b. Phải trả dài hạn khác

Các khoản ký quỹ dài hạn.

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan</i>	30.076.239.000	45.076.239.000
Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ⁽ⁱ⁾	30.076.239.000	45.076.239.000
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	342.635.851.599	373.908.669.099
Vay ngắn hạn ngân hàng	314.250.101.599	342.635.851.599
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)	67.114.250.000	95.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	28.385.750.000	28.385.750.000
Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	22.500.000.000	22.500.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (xem thuyết minh số V.20b)	5.885.750.000	5.885.750.000
Cộng	372.712.090.599	418.984.908.099

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

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

- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:
- 6.300.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số V.23c);
 - 22.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Land thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
 - 4.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần BCG Energy thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (xem thuyết minh số VII.1b);
 - 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Hồ Nam (xem thuyết minh số VII.1b);
 - 1.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital thuộc sở hữu của Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến (xem thuyết minh số VII.1b);
 - Toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital và Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort tại Công ty TNHH Phoenix Mountain với số tiền lần lượt là 829.500.000.000 VND và 276.500.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1b);

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 281-HDTG/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.

18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	140.550.000.000	112.164.250.000
Vay Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	84.664.250.000	84.664.250.000
Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành ⁽ⁱⁱ⁾	55.885.750.000	27.500.000.000
Nợ thuê tài chính	-	2.052.609.085
Thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín ^(v)	-	2.052.609.085
Trái phiếu thường dài hạn	984.719.633.333	984.719.633.333

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Mệnh giá ^(iv)	990.000.000.000	990.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(5.280.366.667)	(5.280.366.667)
Cộng	1.125.269.633.333	1.098.936.492.418

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

- 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.

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	17.082.317.175	12.798.597.224	-11.178.050.000	18.702.864.399
Quỹ phúc lợi	3.597.764.478	500.000.000	-7.200.000	4.090.564.478
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.006.484.881	31.269.887.256	-19.356.725.747	13.919.646.390
Cộng	22.686.566.534	26.393.153.175	-13.334.353.558	36.713.075.267

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	-	114.529.650.646
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	3.713.922.086
Số cuối kỳ	-	118.243.572.732

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

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số cuối kỳ	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 kỳ	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). Sang năm 2025, các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng này đã quá hạn thanh toán do đó các cổ phiếu này đang bị phát mãi theo Thông báo chào bán tài sản số 1151/2025/TB-AMC ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Nam Á – tỉnh Bình Định.

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

22a. Ngoại tệ các loại

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

	Kỳ này	Kỳ 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 kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Fujisan	48.297.080.000	48.297.080.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bảo Minh		
Tiền	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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**1a. Tổng doanh thu**

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	338.847.650.497	130.844.177.184
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.641.737.688	63.515.404.705
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	127.370.589.025
Cộng	374.489.388.185	321.730.170.914

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ G8		
Cung cấp vật liệu xây dựng	-	-
Công ty TNHH B.O.T ĐT830		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.364.084.577	1.364.084.577
Cung cấp dịch vụ thu phí đường bộ	3.180.000.000	3.180.000.000
Công ty Cổ phần Skylar		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	-
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	-
Công ty TNHH Tulip Solar		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	-
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	35.600.000	35.600.000
Công ty Cổ phần BCG Energy		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	23.503.000	23.503.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	5.125.000	5.125.000
Công ty Cổ phần BCG SP GreenSky		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	-
Công ty TNHH Điện Gió Đông Thành 1		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	-
Công ty Cổ phần Băng Dương E&C		
Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng xe	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	386.359.254	386.359.254
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	683.221.539	683.221.539

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	223.532.808.028	75.090.980.775
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.701.503.354	38.125.404.388
Giá vốn của hợp đồng xây dựng		119.126.940.094
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(882.137.018)	-
Cộng	226.352.174.364	232.343.325.257

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.586.439.882	106.075.613
Lãi tiền cho vay	-	613.698.630
Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.336.442.303	-
Lãi phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	604.931.507
Cộng	39.922.882.185	1.324.705.750

4. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí lãi vay	9.631.094.261	47.016.017.187
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	6.392.141.682
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	96.601.209
Chi phí tài chính khác	-	827.221.212
Cộng	9.631.094.261	54.331.981.290

5. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.155.894.174	1.730.935.669
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	44.498.244
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	28.518.979.800	
Chi phí vận chuyển	-	6.749.101.629
Chi phí bốc xếp	-	5.260.093.600
Các chi phí khác	306.885.972	565.572.136
Cộng	31.981.759.946	14.350.201.278

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	16.520.583.431	40.905.766.767
Chi phí vật liệu quản lý	-	674.531.711
Chi phí đồ dùng văn phòng	772.153.091	3.590.582.094
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.738.242.132	3.478.841.226
Thuế, phí và lệ phí	341.525.377	1.395.609.384
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.998.220.947	309.034.841.962
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.456.684.258	11.702.808.269
Các chi phí khác	350.401.238	20.179.778.121

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Cộng	Kỳ này 40.177.810.474	Kỳ trước 390.962.759.534
7. Thu nhập khác		
Lãi thanh lý tài sản cố định	711.667.272	1.766.431.906
Thu nhập từ giảm công nợ nhà thầu theo quyết toán	-	2.490.622.030
Thu nhập khác	2.337.914.821	6.919.461.223
Cộng	3.049.582.093	11.176.515.159
8. Chi phí khác		
Thuế bị phạt, bị truy thu	1.222.958	2.401.927.296
Chi phí thanh lý tài sản cố định thuê tài chính	-	2.180.840.939
Chi phí phạt do gốc và lãi vay quá hạn	28.170.224.938	36.124.159.951
Chi phí đá thành phẩm	-	-
Xử lý chi phí dự án	-	24.621.108.837
Các khoản chi phí khác	49.072.948	2.017.624.296
Cộng	28.220.520.844	67.345.661.319
9. Lãi trên cổ phiếu		
9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(18.875.116.251)	(438.111.143.265)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(18.875.116.251)	(438.111.143.265)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	335.804.043	335.804.043
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(56,21)	(1.305)

9b. Thông tin khác

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

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

	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Chủ tịch HĐQT	129.392.517	508.935.232
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	6.000.000
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)	240.000.00	603.000.000
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	7.740.000
Ông Bùi Quang Nam	Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	900.000
Ông Đỗ Ngọc An	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	290.701.429
Ông Tomas Sven Jaehnig	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	12.000.000
Ông Dương Anh Văn	Thành viên HĐQT độc lập	-	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	180.000.000	320.403.810
Ông Trần Nguyên Huân	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 3 năm 2025)	-	234.025.714
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Phó Tổng Giám đốc	-	171.428.572
Ông Hà Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-	150.857.143
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	120.000.000	262.595.239
Ông Nguyễn Viết Đoàn	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 4 năm 2024)	-	209.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Yến	Kế toán trưởng	120.000.000	213.750.000
Ông Nguyễn Viết Cương	Trưởng Ban kiểm soát	-	101.000.000
Bà Huỳnh Thị Thảo	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025)	-	5.480.000
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
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thư ký Công ty	-	85.736.172
Bà Lê Nguyễn Phương Thảo	Thư ký HĐQT	-	24.000.000
Cộng		3.275.653.311	3.275.653.311

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

Công ty liên kết của BCG Energy

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

49

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Phí tư vấn	-	960.000.000
Vay	-	1.400.000.000
Trả nợ vay	15.000.000.000	8.684.000.000
Lãi vay phải trả	1.462.666.647	2.227.492.401
Thanh toán lãi vay	4.687.518.147	256.209.546
Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	5.535.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Shuaa		
Mua nguyên vật liệu	-	3.930.464.155
Chi phí thi công xây dựng	-	1.435.350.000
Thanh toán thi công công trình	-	13.739.215.353
Tạm ứng thi công công trình	-	224.424.600
Hoàn ứng thi công công trình	-	1.180.000.000
Cần trừ công nợ	-	53.500.000.000
Cung cấp dịch vụ khác	-	13.388.506
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Trường Thành Đại Nam Security		
Phí dịch vụ		
Thanh toán phí dịch vụ	566.148.148	540.000.000
Cung cấp dịch vụ khác	569.036.955	-
Cần trừ công nợ	-	738.720.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios		
Thu tiền	-	3.000.000.000
Lãi BCC	-	604.931.507
Lãi trái phiếu	-	-
Thu tiền lãi BCC và lãi trái phiếu	5.724.318.147	3.000.000.000
Cung cấp dịch vụ khác	-	48.440.021
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang		
Nhận tạm ứng tiền thi công	-	60.540.000.000
Cần trừ công nợ	1.271.657.508.752	-
Công ty TNHH MTV Đá Suối Kiết		
Cần trừ công nợ	-	53.500.000.000
Thu tiền góp vốn BCC	-	2.550.000.000
Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp		
Hoàn trả tiền tạm ứng thi công công trình	-	12.500.000.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA		
Phí bảo hiểm	-	295.115.702
Thanh toán phí bảo hiểm	-	33.306.600
Hoàn trả phí bảo hiểm	-	84.155.880
Công ty Cổ phần Herb Solar		

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi chậm thanh toán	-	-
Thu tiền	-	145.000.000
Cần trừ công nợ	-	577.231.371
Công ty Cổ phần Orchid Solar		
Thu tiền	205.000.000	205.000.000
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long		
Thu tiền	-	181.503.173
Công ty TNHH B.O.T ĐT 830		
Thu tiền bảo dưỡng trạm	735.050.320	4.050.304.690
Công ty Cổ phần Skylar		
Thu tiền	882.171.528	882.171.528
Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	-
Công ty Cổ phần BCG Energy		
Thu tiền cung cấp dịch vụ	15.668.100	15.668.100
Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ	100.000.000	100.000.000

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

2. Thông tin về bộ phận

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Xây dựng: thi công các công trình cao ốc, cầu đường,....
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: cung cấp cát, đá, vật liệu xây dựng,....
- Dịch vụ: cho thuê xe, dịch vụ thu phí tự động,....

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày tại Phụ lục 4 đính kèm.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

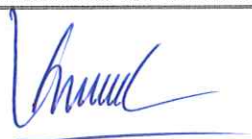
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG TRACODI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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



Nguyễn Thị Kim Yến
Kế toán trưởng/Người lập



Lê Huỳnh Thương Minh
Tổng Giám đốc