

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1092/SGDHCM-NY  
V/v: hủy niêm yết bắt buộc cổ phiếu TCD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (SGDCK TP.HCM) nhận được báo cáo và công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2024, 2025 (riêng và hợp nhất) của Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (Mã chứng khoán: TCD) do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện kiểm toán. Tại các báo cáo kiểm toán độc lập, Công ty kiểm toán đã từ chối đưa ra ý kiến đối với BCTC năm 2024 và BCTC năm 2025 của TCD (Báo cáo kiểm toán độc lập đính kèm).

Như vậy, cổ phiếu TCD của Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi thuộc trường hợp hủy niêm yết bắt buộc theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 120 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020: “1. Cổ phiếu của công ty đại chúng bị hủy bỏ niêm yết khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây: h) Tổ chức kiểm toán không chấp nhận thực hiện kiểm toán hoặc có ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối cho ý kiến đối với báo cáo tài chính năm gần nhất của tổ chức niêm yết hoặc có ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính năm trong 03 năm liên tiếp”.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 51 Quy chế Niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết ban hành theo Quyết định số 22/QĐ-HĐTV ngày 16/3/2026 của Hội đồng thành viên SGDCK Việt Nam, SGDCK TP.HCM sẽ thực hiện hủy niêm yết bắt buộc đối với cổ phiếu của Công ty theo quy định.

Trân trọng./ *nh*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - UBCK, VNX (để báo cáo);
  - CTCT (để báo cáo);
  - Lưu: VT, NY (6). *nh*
- Đính kèm Báo cáo kiểm toán độc lập

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*nh*  
**Nguyễn Thị Việt Hà**



*nh*

Số: 1.1162/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 6 năm 2026, từ trang 09 đến trang 79, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

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



- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đang theo dõi các khoản tạm ứng tiền cho nhà thầu theo các hợp đồng thi công phát sinh lâu ngày và chưa được nghiệm thu khối lượng với tổng giá trị ghi sổ là 2.456.725.909.193 VND, được trình bày tại chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn" (mã số 132). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất kinh tế của các giao dịch này và đánh giá khả năng thu hồi cũng như mức độ tổn thất cần ghi nhận (nếu có). Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trình bày, phân loại của chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn", cũng như không thể định lượng được ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi", "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng và thực hiện các hợp đồng thi công xây dựng cho các chủ đầu tư công trình. Phần lớn khối lượng thi công được lại cho các nhà thầu phụ thực hiện. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tình trạng thi công công trình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của chi phí thi công dở dang với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 558.989.097.910 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 464.913.142.514 VND) (xem Thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất). Ngoài ra, các thông tin chúng tôi thu thập được cho thấy chủ đầu tư của các công trình mà Tập đoàn đang thi công đang gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, do đó, chúng tôi không thể xác định được khả năng thanh toán của các chủ đầu tư này đối với khối lượng thi công Tập đoàn đã thực hiện và số dự phòng cần trích lập tương ứng (nếu có). Theo đó, chúng tôi không thể định lượng ảnh hưởng đối với các chỉ tiêu "Dự phòng giảm giá hàng tồn kho" tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, "Giá vốn hàng bán" năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Chúng tôi chưa thu thập được các thư xác nhận liên quan đến các khoản công nợ sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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

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

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



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

#### Từ chối đưa ra ý kiến

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

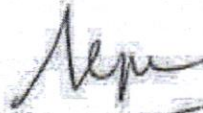
#### Vấn đề khác

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

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



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



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

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



9875  
TY TI  
NVA  
A-C  
A-TI  
1-0  
KH  
PH  
MIN  
HỒ C  
0041  
CỔNG  
CỔ PH  
QUANX  
RAC  
VI-TI

Số: 1.1161/26/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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



- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang theo dõi các khoản tạm ứng tiền cho nhà thầu theo các hợp đồng thi công phát sinh lâu ngày và chưa được nghiệm thu khối lượng với tổng giá trị ghi sổ là 2.482.531.732.020 VND, được trình bày tại chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn" (mã số 132). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất kinh tế của các giao dịch này và đánh giá khả năng thu hồi cũng như mức độ tổn thất cần ghi nhận (nếu có). Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trình bày, phân loại của chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn", cũng như không thể định lượng được ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi", "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng và thực hiện các hợp đồng thi công xây dựng cho các chủ đầu tư công trình. Phần lớn khối lượng thi công được Công ty giao lại cho các nhà thầu phụ thực hiện. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tình trạng thi công công trình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của chi phí thi công dở dang với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 547.630.408.582 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 463.033.781.893 VND) (xem Thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngoài ra, các thông tin chúng tôi thu thập được cho thấy chủ đầu tư của các công trình mà Công ty đang thi công đang gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, do đó, chúng tôi không thể xác định được khả năng thanh toán của các chủ đầu tư này đối với khối lượng thi công Công ty đã thực hiện và số dự phòng cần trích lập tương ứng (nếu có). Theo đó, chúng tôi không thể định lượng ảnh hưởng đối với các chỉ tiêu "Dự phòng giảm giá hàng tồn kho" tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, "Giá vốn hàng bán" năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Chúng tôi chưa thu thập được các thư xác nhận liên quan đến các khoản công nợ sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

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

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

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



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

#### Từ chối đưa ra ý kiến

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

#### Vấn đề khác

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

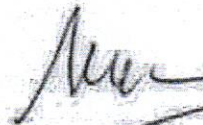


Nguyễn Chí Dũng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền



Hồ Thị Kim Phi

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3136-2025-008-1

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



Số: 1.1170/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



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

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

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

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



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

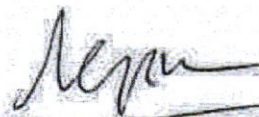
Như đã trình bày tại các đoạn trên, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của các khoản đầu tư, các khoản phải thu, các khoản trả trước cho người bán và chi phí thi công dở dang. Do mức độ trọng yếu và tính lan tỏa của các vấn đề này đối với khả năng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

#### Từ chối đưa ra ý kiến

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



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



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

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





Số: 1.1169/26/TC-AC

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Tracodi (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 6 năm 2026, từ trang 09 đến trang 74, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

- Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư và công nợ sau:
  - Khoản đầu tư vào trái phiếu HISCH2124001 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios phát hành với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 100.000.000.000 VND (xem Thuyết minh số V.2b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính).
  - Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần TCD Plus (công ty con) và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên (công ty liên kết) với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 200.000.000.000 VND và 117.600.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 200.000.000.000 VND và 117.600.000.000 VND) (xem Thuyết minh số V.2c trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính).
  - Một số khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác liên quan đến các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC"), lãi phải thu BCC đang được trình bày tại chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" (mã số 136) và "Phải thu dài hạn khác" (mã số 216) với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 557.832.701.414 VND và 230.500.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 536.706.424.483 VND và 280.500.000.000 VND).

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



- C.T  
DỊCH  
: OÁN  
HỒ  
/INH  
CHÍ M



- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang theo dõi các khoản tạm ứng tiền cho nhà thầu theo các hợp đồng thi công phát sinh lâu ngày và chưa được nghiệm thu khối lượng với tổng giá trị ghi sổ là 2.421.842.818.399 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.482.531.732.020 VND) được trình bày tại chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn" (mã số 132). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất kinh tế của các giao dịch này và đánh giá khả năng thu hồi cũng như mức độ tổn thất cần ghi nhận (nếu có). Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính trình bày, phân loại của chỉ tiêu "Trả trước cho người bán ngắn hạn", cũng như không thể định lượng được ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi", "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng và thực hiện các hợp đồng thi công xây dựng cho các chủ đầu tư công trình. Phần lớn khối lượng thi công được Công ty giao lại cho các nhà thầu phụ thực hiện. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tình trạng thi công các công trình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khả năng thu hồi và giá trị thuần có thể thực hiện được của chi phí thi công dở dang với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 658.173.200.552 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 547.630.408.582 VND) (xem Thuyết minh số V.7 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngoài ra, các thông tin chúng tôi thu thập được cho thấy chủ đầu tư của các công trình mà Công ty đang thi công đang gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, do đó, chúng tôi không thể xác định được khả năng thanh toán của các chủ đầu tư này đối với khối lượng thi công Công ty đã thực hiện và số dự phòng cần trích lập tương ứng (nếu có). Theo đó, chúng tôi không thể định lượng ảnh hưởng đối với các chỉ tiêu "Dự phòng giảm giá hàng tồn kho" tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, "Giá vốn hàng bán" năm 2025 và năm 2024 cũng như ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- Chúng tôi chưa thu thập được các thư xác nhận liên quan đến các khoản công nợ sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

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

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

- Danh sách các bên liên quan, giao dịch và số dư với các bên liên quan đã được Công ty trình bày tại Thuyết minh số VII.1 và các thuyết minh có liên quan khác trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh các các giao dịch hợp tác kinh doanh và ứng tiền cho các công ty khác mà chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định bản chất mối quan hệ và đánh giá liệu các công ty này có phải là các bên liên quan chưa được nhận diện và công bố theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 và Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 550 hay không. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ của danh sách các bên liên quan, các giao dịch và số dư với các bên liên quan tại Thuyết minh số VII.1 và các thuyết minh có liên quan khác trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

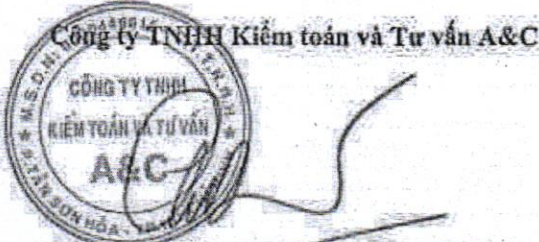


- Trong năm 2025 và cho đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty đang gặp nhiều khó khăn: Công ty ghi nhận lỗ sau thuế trong năm là 399.353.015.504 VND, nâng tổng số lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lên 1.725.609.829.081 VND; lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm bị âm; một số khoản nợ phải thu đã đến hạn nhưng khó có khả năng thu hồi; và một số khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán, bị tổ chức tín dụng chuyển nhóm nợ. Bên cạnh đó, cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán TCD đã bị đình chỉ giao dịch kể từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 theo Quyết định số 895/QĐ-SGDHCM ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh số V.21c trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính); đồng thời, trái phiếu mã TCDH2227002 của Công ty đã bị tạm dừng giao dịch từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 theo Thông báo số 1161/TB-SGDHN ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (xem Thuyết minh số V.20b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Những sự kiện và điều kiện này, cùng với các vấn đề khác nêu trên, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Yếu tố không chắc chắn trọng yếu này đã được trình bày tại Thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

#### Từ chối đưa ra ý kiến

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



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



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

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

