CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18/COMA 18 JSC.
Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà Weta, 108 Trần Phú, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Address: 1st floor, Westa Tower, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi Capital
Điện thoại/Tel: 024. 33 545 608 **Website: coma18.vn**

Dự thảo/Draft

TỜ TRÌNH/THE PROSAL

V/v: Tóm tắt kết quả Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán

Re: Summary of audited consolidated financial statements for 2025

Căn cứ Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật kế toán;

Pursuant to the Law on Accounting No. 88/2015/QH13 dated November 20, 2015 and documents guiding the implementation of the Law on Accounting;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XV thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật Doanh nghiệp;

The Enterprise Law No. 59/2020/QH14 was approved by the 14th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam at the 9th session on June 17, 2020. The Law amending and supplementing certain articles of the Enterprise Law No. 76/2025/QH15 was approved by the 15th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2025, along with the guiding documents for the implementation of the Enterprise Law.

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động và các quy chế, quy định của Công ty cổ phần COMA 18;

Pursuant to the Charter of organization and operation and regulations of COMA 18 Joint Stock Company;

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của Công ty cổ phần COMA18;

Pursuant to the audited consolidated financial statements of 2025 of COMA18 Joint Stock Company;

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

CHARACTERISTICS OPERATIONS OF ENTERPRISE

1. Hình thức sở hữu vốn/Format of capital ownership

Công ty cổ phần COMA18 là thành viên của Tổng công ty Cơ khí xây dựng chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 21/12/2005. Hiện nay là Công ty cổ phần do tư nhân quản lý và chi phối phần vốn sau khi thoái toàn bộ phần vốn góp nhà nước năm 2016.

COMA18 JSC is a member of the Construction Mechanical Corporation, officially operating as a joint stock company since 21st December, 2005. Currently, it is a joint stock company managed and controlled by private individuals after divesting all state capital contributions since 2016.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236860 (*chuyển từ đăng ký kinh doanh số 0103009750 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/12/2005, thay đổi lần thứ 24 ngày 22/01/2025*):

According to the Business Registration Certificate No. 0500236860 (transferred from Business Registration No. 0103009750 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on 21st December, 2005, changed for the 24th time on 22nd January, 2025):

Vốn điều lệ : 510.399.470.000 đồng

Charter capital : 510,399,470,000 VNĐ

Tổng số cổ phần : 51.039.947 cổ phần

Total number of shares : 51,039,947 shares

Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng

Share par value : 10,000 VNĐ

2. Lĩnh vực kinh doanh/Business areas

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là đầu tư bất động sản, hạ tầng Khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng,...

The company's main business areas are real estate investment, industrial park infrastructure, and land leasing, etc.

II. CHẾ ĐỘ, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

ACCOUNTING & ACCOUNTING REGIME AND STANDARDS

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp, thông tư số 200/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

The Company applies the Enterprise Accounting Regime issued under Decision No. 15/2006/QD-BTC dated 20th March, 2006 and Circular No. 244/2009/TT-BTC dated 31st December, 2009 on guiding, amending and supplementing the enterprise accounting regime, Circular No. 200/TT-BTC is applied to fiscal years starting on or after 1st January, 2015.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

The Company has applied Vietnamese Accounting Standards and documents guiding the Standards issued by the State. Financial statements are prepared and presented in accordance with the provisions of each standard, circular guiding the implementation of standards and the current applicable Accounting Regime.

III. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2025

2025 BUSINESS PERFORMANCE RESULTS

Đơn vị tính: VNĐ/ Unit VND

Chỉ tiêu/Target	Năm 2025	Năm 2024
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ **Sales and service revenue**	**457.196.224.090**	**95.362.496.264**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu **Revenue deductions**	-	918.380.800
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ **Net sales and service revenue**	**457.196.224.090**	**94.444.115.464**
4. Giá vốn hàng bán **Cost of goods sold**	**319.742.635.389**	**67.605.719.156**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV **Gross profit on sales and service**	**137.453.588.701**	**26.838.396.308**
6. Doanh thu hoạt động tài chính **Financial income**	51.092.819.652	6.865.664
7. Chi phí tài chính Financial expenses	8.225.128.863	13.234.018.995
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh Profit (loss) in associated companies, joint ventures	-	-
9. Chi phí bán hàng/Selling expenses	311.272.716	269.001.615
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp Business management expenses	7.332.674.111	7.087.708.188
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh **Net profit from business activities**	**172.677.332.663**	**6.254.533.174**
12. Thu nhập khác/Other income	2.987.484.782	63.545.832.516
13. Chi phí khác/Other expenses	55.398.609.962	15.348.420.997
14. Lợi nhuận khác/Other profit	**(52.411.125.180)**	**48.197.411.519**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**120.266.207.483**	**54.451.944.693**

Chỉ tiêu/Target	Năm 2025	Năm 2024
Total accounting profit before tax		
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành Current corporate income tax expense	6.788.270.746	2.543.938
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại Deferred corporate income tax expense	(33.804.477)	4.067.160
18. Lợi nhuận sau thuế/Profit after tax	**113.511.741.214**	**54.445.333.595**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ Profit after tax of shareholders of the parent company	112.918.710.826	54.454.820.494
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát Profit after tax attributable to non-controlling interests	593.030.388	(9.486.899)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu **Basic earnings per share**	**2.226**	**1.727**

IV. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31/12/2025
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS AT 31st DEC, 2025

1.Tình hình tài sản/Asset situation

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

TT	TÀI SẢN/ASSET	31/12/2025 31st Dec, 2025	31/12/2024 31st Dec, 2024
A	**TÀI SẢN NGẮN HẠN/SHORT - TERM ASSETS**	**1.114.696.889.388**	**343.307.224.332**
I	Tiền và các khoản tương đương tiền Cash and cash equivalents	5.891.676.748	2.212.863.342
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn Short-term financial investments	-	-
III	Các khoản phải thu ngắn hạn Short-term receivables	1.105.951.206.975	317.377.915.977
IV	Hàng tồn kho Inventories	958.818.283	15.460.328.475

V	Tài sản ngắn hạn khác Other short-term assets	1.895.187.382	8.256.116.538
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN/LONG – TERM ASSETS**	**1.052.320.233.028**	**639.171.752.951**
I	Các khoản phải thu dài hạn Long-term receivables	137.565.000.000	157.518.743.000
II	Tài sản cố định/Fixed assets	92.568.514.634	95.857.128.503
III	Tài sản dở dang dài hạn Long-term work-in-progress	822.181.148.707	385.774.895.169
IV	Đầu tư dài hạn khác/Other long-term investments	-	-
V	Tài sản dài hạn khác Other long-term assets	5.569.687	20.986.279
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN **TOTAL ASSETS**	**2.167.017.122.416**	**982.478.977.283**

2. Tình hình nguồn vốn/Capital situation

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

TT	NGUỒN VỐN/CAPITAL SOURCE	31/12/2025 31st Dec, 2025	31/12/2024 31 Dec, 2024
A	**NỢ PHẢI TRẢ/LIABILITIES**	**773.616.921.509**	**605.154.609.792**
I	Nợ ngắn hạn/Short-term debt	492.777.443.677	605.119.872.475
II	Nợ dài hạn/Long-term debt	280.839.477.832	34.737.317
B	**VỐN CHỦ SỞ HỮU/OWNER'S EQUITY**	**208.862.055.774**	**154.139.332.431**
I	Vốn Chủ sở hữu/OWNER'S EQUITY	208.862.055.774	154.139.332.431
II	Nguồn kinh phí/Sources of Funding	-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN **TOTAL CAPITAL**	**982.478.977.283**	**759.293.942.223**

3. Lưu chuyển tiền tệ (*phương pháp gián tiếp*)/Cash flow (indirect method)

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Chỉ tiêu/Target	31/12/2025 31st Dec, 2025	31/12/2024 31st Dec, 2024

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh Net cash flows from operating activities	(273.636.137.112)	16.542.538.072
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư Net cash flows from investing activities	242.873.904.367	(729.684.629)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính Net cash flows from financing activities	34.441.046.151	(14.137.618.459)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ Net cash flows during the period	3.678.813.406	1.675.234.984
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ Cash and cash equivalents at the beginning of the period	2.212.863.342	537.628.358
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ Cash and cash equivalents at the end of the period	5.891.676.748	2.212.863.342

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025: 113.511.741.214 đồng, số lỗ lũy kế từ năm 2024 chuyển sang là: (247.685.045.160) đồng. Lỗ lũy kế tính đến ngày 31/12/2025 là: (134.766.334.334) đồng.

Business performance results in 2025: 113,511,741,214 VND accumulated loss from 2024 carried forward is: (247,685,045,160). Accumulated loss as of 31st December, 2025 is: (134,766,334,334VND).

Do vậy việc chia cổ tức cho cổ đông không thực hiện được và số lỗ lũy kế này sẽ được bù đắp từ lợi nhuận sau thuế các năm kế tiếp.

Therefore, dividend payment to shareholders cannot be made and this accumulated loss will be offset from after-tax profit in the following years.

Trên đây là Tờ trình v/v tóm tắt kết quả BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán tại ngày 31/12/2025. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét thông qua.

The above is the Proposal summarizing the audited consolidated financial statements of 2025 as of 31st December, 2025. The Board of Directors respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders 2026 for consideration and approval.

Xin trân trọng cảm ơn!

Sincerely thanks

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ON BEHALF of BODs

Chủ tịch/Chairman