

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN COMA 18
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hà
Đông, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
COMA 18,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0500236860
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.04.29 14:34:13+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0



CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18
Báo cáo tài chính tổng hợp
QUÝ I NĂM 2026

NỘI DUNG

	Trang
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	2 - 3
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	4 - 5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	6
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	7 - 24

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1000		1,375,989,160,565	1,107,411,430,295
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1100	V.	584,289,893	5,871,966,017
1. Tiền	1110		584,289,893	5,871,966,017
2. Các khoản tương đương tiền	1120		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1200		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1300		1,326,157,899,178	1,099,801,725,267
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1310		33,037,427,888	59,438,796,343
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	1320		1,044,678,796,839	931,779,257,704
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	1350		272,008,478,331	132,150,475,100
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	1360	V.	(23,566,803,880)	(23,566,803,880)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	1370		-	-
IV. Hàng tồn kho	1400		44,956,279,592	66,921,114
1. Hàng tồn kho	1410	V.	44,956,279,592	66,921,114
V. Tài sản ngắn hạn khác	1600		4,290,691,902	1,670,817,897
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	1610		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1620		99,900	99,900
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1630	V.	4,290,592,002	1,670,717,997
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	2000		1,013,620,247,442	1,053,514,663,341
I. Các khoản phải thu dài hạn	2100		-	137,565,000,000
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	2130		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	2150	V.	-	137,565,000,000
II. Tài sản cố định	2200		91,749,344,418	92,568,514,634
1. Tài sản cố định hữu hình	2210	V.	91,749,344,418	92,568,514,634
- Nguyên giá	2220		117,950,913,154	117,950,913,154
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	2230		(26,201,568,736)	(25,382,398,520)
3. Tài sản cố định vô hình	2270		-	-
- Nguyên giá	2280		675,000,000	675,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	2290		(675,000,000)	(675,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	2400		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	2500		920,072,721,273	822,181,148,707
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	2510		920,072,721,273	822,181,148,707
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2520	V. 8	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	2600		1,200,000,000	1,200,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	2610		1,200,000,000	1,200,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2620		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2630	V.	1,000,000,000	1,000,000,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	2640		(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
VI. Tài sản dài hạn khác	2700		598,181,751	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	2710	V.	598,181,751	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2800		2,389,609,408,007	2,160,926,093,636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. NỢ PHẢI TRẢ	3000		2,003,064,139,838	1,774,254,977,031
I. Nợ ngắn hạn	3100		2,002,508,639,838	342,208,491,574
1. Phải trả người bán ngắn hạn	3110		164,636,347,882	105,924,997,006
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3120		168,037,244,314	160,818,344,864
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	3140	V.	995,904,388	6,839,206,536
4. Phải trả người lao động	3150		1,113,238,245	1,804,907,096
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	3160	V.	25,389,002,822	25,349,504,490
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	3190		643,543,393	105,394,000
9. Phải trả ngắn hạn khác	3200	V.	1,633,244,540,455	32,665,819,243
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3210	V.	8,448,818,339	8,700,318,339
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	3230		-	-
II. Nợ dài hạn	3300		555,500,000	1,432,046,485,457
7. Phải trả dài hạn khác	3380		-	1,431,604,610,457
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3390		555,500,000	441,875,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	3400		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	3420		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	3430		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	4000		386,545,268,169	386,671,116,605
I. Vốn chủ sở hữu	4110	V.	386,545,268,169	386,671,116,605
1. Vốn góp của chủ sở hữu	4110		510,399,470,000	510,399,470,000
2. Thặng dư vốn	4120		7,584,000,000	7,584,000,000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	4140		3,919,576,599	4,050,229,162
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	4160		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	4170		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	4180		299,402,809	299,402,809
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4200		(135,657,181,239)	(135,661,985,366)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	4201		(135,644,553,358)	(247,657,346,134)
- LNST chưa phân phối kỳ này	4202		(12,627,881)	111,995,360,768
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	4400		2,389,609,408,007	2,160,926,093,636

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Hiền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

QUÝ I NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý I	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.19	10,844,410,577	36,536,202,812	10,844,410,577	36,536,202,812
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	100	VI.20	10,844,410,577	36,536,202,812	10,844,410,577	36,536,202,812
4. Giá vốn hàng bán	110	VI.21	8,683,666,630	30,464,606,642	8,683,666,630	30,464,606,642
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	200		2,160,743,947	6,071,596,170	2,160,743,947	6,071,596,170
6. Doanh thu hoạt động tài chính	220	VI.22	73,060	7,774,192	73,060	7,774,192
7. Chi phí tài chính	230	VI.22	53,989,929	50,007,342	53,989,929	50,007,342
Trong đó: Chi phí lãi vay	240		53,989,929	50,007,342	53,989,929	50,007,342
8. Chi phí bán hàng	250	VI.24				
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	260	VI.25	1,707,857,765	1,509,102,393	1,707,857,765	1,509,102,393
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	300		398,969,313	4,520,260,627	398,969,313	4,520,260,627
11. Thu nhập khác	310	VI.26	743,937,598	842,003,393	743,937,598	842,003,393
12. Chi phí khác	320	VI.27	1,155,534,792	1,121,684,613	1,155,534,792	1,121,684,613
13. Lợi nhuận khác	400		(411,597,194)	(279,681,220)	(411,597,194)	(279,681,220)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý I	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	500		(12,627,881)	4,240,579,407	(12,627,881)	4,240,579,407
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	510	VI.28				
6. Chi phí thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	520					
7. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	600		(12,627,881)	4,240,579,407	(12,627,881)	4,240,579,407
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	700					

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	31/03/2026	01/01/2026
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	10	(12,627,881)	118,416,688,765
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	20	819,170,216	2,766,003,617
Các khoản dự phòng	30	-	(169,022,384)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	50	(73,060)	164,387,722
Chi phí đi vay	60	53,989,929	
Các khoản điều chỉnh khác	70		8,108,717,368
3. LN từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	80	860,459,204	129,286,775,088
Tăng, giảm các khoản phải thu	90	22,190,687,043	(1,072,099,643,326)
Tăng, giảm hàng tồn kho	100	(142,847,852,158)	(421,193,632,265)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	110	115,239,505,075	1,250,621,040,598
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	120	(598,181,751)	
Chi phí đi vay đã trả	140	(14,491,597)	(94,085,156,763)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	150	-	
Tiền thu khác từ hoạt động KD	160	20,000,000	
Tiền chi khác cho hoạt động KD	170	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	200	(5,149,874,184)	(207,470,616,668)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	210	-	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	220	-	40,909,091
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	230	-	(14,250,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	240	-	350,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	250		(18,005,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	260		209,786,168,148
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	270	73,060	13,535,039
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	300	73,060	177,935,612,278
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	310	-	195,000,000,000
Tiền thu từ đi vay	330	-	12,336,000,000
Tiền trả nợ gốc tiền vay	340	(137,875,000)	(172,894,953,849)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	400	(137,875,000)	34,441,046,151
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	500	(5,287,676,124)	4,906,041,761
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	600	5,871,966,017	965,924,256
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	700	584,289,893	5,871,966,017

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Dung

Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ I NĂM 2026

(Các ghi chú này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần COMA 18 là Công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty 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.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 510.399.470.000 đồng (Năm trăm mười tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1 Toà Westa, 108 Trần Phú, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 33544667

Fax: 024 33544667

Ngành nghề kinh doanh

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, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản và dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp điện;
- Xây dựng cầu cảng, bến cảng, đê điều, cầu cống; Vận tải hành khách, hàng hóa ven biển và viễn dương; Vận tải hành khách, hàng hóa đường thủy nội địa; Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than non; Khai thác quặng sắt; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Bán buôn đồ uống; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ: Kinh doanh bãi đỗ xe tĩnh (chỉ hoạt động khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép); Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế kiến trúc và thiết kế quy hoạch các công trình xây dựng. Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán); Đào tạo dạy nghề: điện, điện tử, tin học; Đào tạo đại học (Doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;

- Xử lý chất thải (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Sản xuất và kinh doanh điện thương phẩm (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh xăng dầu; Khai thác, kinh doanh nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt; Kinh doanh vận tải đường bộ;
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (chỉ thiết kế và giám sát trong phạm vi các thiết kế và giám sát đã đăng ký kinh doanh);
- Kinh doanh thương mại chỉ gồm có các ngành nghề sau: nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp; nguyên phụ liệu, phục vụ mạ kẽm nhúng nóng; máy móc thiết bị công nghiệp, máy động lực, máy thi công; các dây chuyền sản xuất công nghiệp; Đào tạo nghề cơ khí, lái xe;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống; Kinh doanh dịch vụ du lịch như: kinh doanh du lịch lữ hành, hướng dẫn du lịch, kinh doanh các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Lắp ráp sửa chữa ô tô các loại; Lắp đặt máy móc thiết bị và chuyển giao công nghệ cơ khí động lực, điện lực và điện tử; Chế tạo, lắp đặt các thiết bị nâng hạ, cột Viba; Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị và công nghệ;
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tư vấn thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Sản xuất, chế tạo cơ khí, thiết bị vật liệu và phụ kiện, gia công cấu kiện bê tông phục vụ các ngành điện, xây dựng và công nghiệp khác;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa, hành khách bằng ô tô;
-

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Các thành viên Hội đồng quản trị bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Quang Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Ủy viên
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Ủy viên
Ông Lê Kim Tuấn	Ủy viên
Bà Dương Thị Thu Hà	Ủy viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
-----------	---------

Ông	Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Trọng Hiền	Tổng Giám đốc
Bà	Dương Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Họ và tên

Bà	Nguyễn Thị Thanh Loan	Ủy viên
Bà	Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng ban
Bà	Lê Thị Ngọc Anh	Ủy viên
Bà	Đông Thị Bắc	Ủy viên
Bà	Lê Thị Ngát	Ủy viên

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 hàng năm, Báo cáo tài chính quý I năm 2026 bắt đầu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo các hướng dẫn tại thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 quy định về việc ghi nhận đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp.

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập, sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh đối với các công trình thi công xây dựng, phương pháp bình quân gia quyền đối với vật tư. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được 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 kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập

báo cáo tài chính. 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 và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tại ngày 31/03/2026, tại Công ty có khoản lỗ lũy kế là -135.657.181.239 đồng, khoản lỗ cho mục đích chuyển lỗ này sẽ được xác định phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế và có thể được dùng để bù trừ với các khoản lợi nhuận chịu thuế của các năm tiếp theo nhưng không quá 05 năm kể từ năm phát sinh. Công ty không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại liên quan đến các khoản lỗ này do không chắc chắn về thời điểm thu được lợi nhuận trong tương lai.

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

	Đơn vị tính: đồng	
	31/03/2026	01/01/2026
1 . Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền mặt tại quỹ	44,573,519	198,827,981
Tiền gửi ngân hàng	539,716,374	5,673,138,036
Tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	-
Cộng	584,289,893	5,871,966,017
2 . Các khoản phải thu khác	31/03/2026	01/01/2026
Phải thu khác	260,392,870,651	122,990,368,774
Tạm ứng	11,471,829,227	9,003,303,459
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5,000,000	5,000,000
Phải trả, phải nộp khác (Dư Nợ)	138,778,453	151,802,867
Cộng	272,008,478,331	132,150,475,100
3 . Dự phòng phải thu khó đòi	31/03/2026	01/01/2026
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi khác	(23,566,803,880)	(23,566,803,880)
Dự phòng đầu tư tài chính	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
Cộng	(24,566,803,880)	(24,566,803,880)
4 . Hàng tồn kho	31/03/2026	01/01/2026
Nguyên liệu, vật liệu	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	44,956,279,592	66,921,114
Thành phẩm	-	-
Hàng hóa	-	-
Cộng	44,956,279,592	66,921,114
5 . Phải thu dài hạn khác	31/03/2026	01/01/2026
Phải thu dài hạn khác	-	137,565,000,000
Cộng	-	137,565,000,000
6 . Phải thu ngắn hạn khách hàng	31/03/2026	01/01/2026
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	168,037,244,314	160,818,344,864
Công ty CP XD FIVE-STAR Việt Nam (Gồm các hợp đồng: số 2106/2024; số 2103/2024; số 15/2025; số 20/2025; số 1610/2025)	28,216,362,182	18,995,948,919
Công ty CP đầu tư và khai thác khu công nghiệp An Nam (HĐKT số 22/2025)	2,400,000,000	2,400,000,000
Công ty CP tập đoàn VIDECON (HĐKT số 125/2022; số 45/2022; số 2005/2021; số 2003/2023, số 01/2024)	129,137,477,231	129,137,477,231
Công ty CP công nghiệp đầu tư DAIICHI (HĐKT số 02/2021)	2,213,110,002	1,106,560,002
...		
b. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	33,037,427,888	59,438,796,343
Công ty CP sản xuất van vòi Minh Hoà (HĐKT số 04/2025 và PL 05)	16,000,000,000	43,000,000,000
...		

7 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu kỳ	-	-	675,000,000	675,000,000
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	675,000,000	675,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	-	(675,000,000)	(675,000,000)
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	(675,000,000)	(675,000,000)
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-

8 . Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	920,072,721,273	822,181,148,707
- Chi phí sản xuất dở dang dài hạn dự án KCN Kim Thành	920,072,721,273	822,181,148,707
Cộng	920,072,721,273	822,181,148,707

9 . Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Đầu tư vào Công ty con		
Đầu tư vào Công ty CP thực phẩm xanh IFOOD	1,200,000,000	1,200,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào Công ty CP Comare (vốn điều lệ 160 tỷ)	1,000,000,000	1,000,000,000
Đầu tư khác		
Cộng	2,200,000,000	2,200,000,000

10 . Tài sản dài hạn khác

	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí khác		
Tiền thuê đất Cụm CN Thanh Oai	598,181,751	
Cộng	598,181,751	-

11 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn	8,448,818,339	8,700,318,339
- Vay cá nhân, vay Tổng công ty cơ khí XD,	8,448,818,339	8,700,318,339
Cộng	8,448,818,339	8,700,318,339

(1) Vay các cá nhân trong Công ty, mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất 10%/năm.

12 . Phải trả cho người bán

	31/03/2026	01/01/2026
a. Trả trước cho người bán	1,044,678,796,839	931,779,257,704

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 Toà nhà Westa, 108 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Công ty CP XD FIVE-STAR Việt Nam (bao gồm các hợp đồng số: 243/2023/HĐKT; HĐKT số: 612/2024)	55,482,928,152	61,936,295,759
Công ty CP đầu tư và XD ECO (bao gồm các hợp đồng số: 28/2024/HĐKT; HĐKT số: 1012/2024, HĐKT số: 196/2025, HĐKT số: 256/2025; HĐKT số: 256/2025)	572,261,250,014	592,405,910,137
Công ty CP kỹ thuật môi trường Nam Sông Hồng (HĐKT số: 3107/HĐKT/2025)	1,500,000,000	1,500,000,000
Công ty CP nội thất cây thông xanh (HĐKT số: 01/2025 và PLHD số 01)	1,322,449,816	888,464,346
Công ty TNHH XD và cây xanh Hưng Thịnh (HĐKT số: 247/2025)	1,700,000,000	1,700,000,000
Công ty CPTM SX bê tông Cổ Loa (KĐKT số: 2510/2025)	2,400,000,000	2,400,000,000
Công ty CP đầu tư XD XNK thương mại Trung Hiếu (HĐKT số: 112/2025)	2,305,279,352	1,000,000,000
Công ty CPKD và PT khu công nghiệp Đông Dương (HĐKT số: 263/2026)	160,378,900,639	-
Công ty TNHH XD Minh An Phát (HĐKT số: 065/2022; HĐKT số: 165/2022; số 98/2024; số 27/2025; số 161/2026)	6,634,906,295	22,280,929,331
Công ty TNHH TM Đức Minh Anh Luxury Materral (HĐKT số: 68/2024; số 56/2025; số 128/2025)	232,985,654,198	236,651,654,198
Công ty CP đầu tư và KD Hải Long (HĐKT số: 03.01/2023)	3,311,999,999	2,207,999,999
Công ty CP XD C BHI (HĐKT số: 369/2024)	192,043,217	-
Công ty TNHH tư vấn và kiểm định Bắc Hải (HĐKT số: 01/2025; số 66/2025; số 166/2025)	-	593,328,533
Công ty TNHH đo đạc và XD Minh Ngọc (HĐKT số: 15/10/2025)	-	90,000,000
Công ty CP địa kỹ thuật Hoàng Gia Việt Nam (HĐKT số: 36/2025)	-	177,142,056
Công ty TNHH phát triển công nghệ môi trường quốc tế 379 (HĐKT số: 1011/2025)	540,347,381	540,347,381
.....		
b. Phải trả cho người bán	164,636,347,882	105,924,997,006
Công ty TNHH Tùng Phương (HĐKT số: 168/2022; số 157/2024; số 1006/2025; số 303/2025; số 2076/2025; số 2010/2025)	109,801,564,330	55,174,422,344
Công ty TNHH ECOBA công nghệ môi trường (HĐKT số: 235/2025)	14,126,354,145	4,173,689,904
Công ty TNHH mặt trời vàng (HĐKT số: 2207/2024 và các PL)	696,060,000	696,060,000
Công ty CP đầu tư và XD 168 Việt Nam (HĐKT số: 308/2024)	438,451,535	5,148,003,535
Công ty CP khảo sát và XD - USCO (HĐKT số: 368/2024 và các PL)	3,093,032,895	669,438,247
Công ty CP đầu tư XD và TM Tiền Phong (HĐKT số: 167/2024)	5,243,256,136	5,243,256,136
Công ty CP XD C BHI (HĐKT số: 369/2024)	-	4,066,294,378
Công ty CP phát triển kỹ thuật XD nền móng TDF (HĐKT số: 1009/2024; số: 10/2025)	1,881,460,797	941,565,836
Công ty TNHH tư vấn và kiểm định Bắc Hải (HĐKT số: 01/2025; số 166/2025)	913,099,928	-

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 Toà nhà Westa, 108 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Công ty TNHH xử lý nền móng Trường Đạt (HĐKT số: 14.08/2025

1,120,120,331

1,120,120,331

Công ty CP KD vật tư và XD Hà Nội (HĐKT số: 16.08/2025

735,000,005

1,425,448,005

Công ty TNHH đo đạc và XD Minh Ngọc (HĐKT số: 15/10/2025)

210,000,000

-

Công ty CP địa kỹ thuật Hoàng Gia Việt Nam (HĐKT số: 36/2025)

192,488,894

-

.....

13 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

31/03/2026

01/01/2026

Thuế giá trị gia tăng

215,098,435

6,839,206,536

Thuế thu nhập doanh nghiệp

-

-

Thuế thu nhập cá nhân

-

-

Thuế nhà đất, tiền thuê đất

-

-

Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

780,805,953

-

Cộng

995,904,388

6,839,206,536

14 . Chi phí phải trả ngắn hạn

31/03/2026

01/01/2026

Trích trước chi phí lãi vay phải trả

19,838,619,848

19,799,121,516

Trích trước chi phí các công trình

5,550,382,974

5,550,382,974

Chi phí phải trả khác

Cộng

25,389,002,822

25,349,504,490

15 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

31/03/2026

01/01/2026

Tài sản thừa chờ xử lý

-

-

Kinh phí công đoàn

621,624,559

604,715,077

Bảo hiểm xã hội

(360,498,689)

(129,966,829)

Bảo hiểm y tế

(272,730,558)

(309,224,394)

Phải trả về cổ phần hoá

5,465,441,297

5,465,441,297

Các khoản phải trả, phải nộp khác

1,626,683,521,860

25,924,103,763

Bảo hiểm thất nghiệp

652,115,178

631,668,324

Tạm ứng (dư Có)

446,527,027

446,527,027

Phải trả phải nộp khác - Dư có TK 1388

8,539,781

32,554,978

Cộng

1,633,244,540,455

32,665,819,243

16 . Vay dài hạn và nợ dài hạn

31/03/2026

01/01/2026

Vay dài hạn

555,500,000

1,432,046,485,457

- Vay ngân hàng (*)

-

-

- Phải trả dài hạn khác

1,431,604,610,457

- Vay ngân hàng TMCP PGBank

555,500,000

441,875,000

- Vay tổng công ty cơ khí xây dựng

Cộng

555,500,000

1,432,046,485,457

(*) Vay dài hạn đến hạn trả tại ngân hàng

Hợp đồng	Tổ chức tín dụng cho vay	LS(%) /năm	Thời hạn vay	Tổng giá trị khoản vay
----------	--------------------------	------------	--------------	------------------------

Số dư tại 31/03/2026

Nợ gốc phải trả kỳ tới

Đảm bảo khoản vay

17 . Vốn chủ sở hữu

a/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

<i>b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<u>31/03/2026</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>01/01/2026</u>	<u>Tỷ lệ</u>
Vốn góp của các cổ đông	510,399,470,000	100%	510,399,470,000	100%
Cộng	<u><u>510,399,470,000</u></u>	<u><u></u></u>	<u><u>510,399,470,000</u></u>	<u><u></u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 Toà nhà Westa, 108 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

c/ Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	31/03/2026	01/01/2026
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	510,399,470,000	510,399,470,000
- Vốn góp đầu kỳ	510,399,470,000	510,399,470,000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	510,399,470,000	510,399,470,000

d/ Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	51,039,947	51,039,947
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu thường	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu thường	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

VI THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KQHĐKD

18 . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
Tổng doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	10,844,410,577	10,844,410,577	36,536,202,812	36,536,202,812
Trong đó:				
Doanh thu xây dựng dân dụng	9,284,579,395	9,284,579,395		
Doanh thu cho thuê hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Oai	497,783,556	497,783,556		
Doanh thu phí xử lý nước thải Cụm CN Thanh Oai	380,865,619	380,865,619		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	681,182,007	681,182,007		
Cộng	10,844,410,577	10,844,410,577	36,536,202,812	36,536,202,812

19 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	10,844,410,577	10,844,410,577	36,536,202,812	36,536,202,812
Trong đó:				
Doanh thu xây dựng dân dụng	9,284,579,395	9,284,579,395		
Doanh thu cho thuê hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Oai	497,783,556	497,783,556		
Doanh thu phí xử lý nước thải Cụm CN Thanh Oai	380,865,619	380,865,619		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	681,182,007	681,182,007		
Cộng	10,844,410,577	10,844,410,577	36,536,202,812	36,536,202,812

20 . Giá vốn hàng bán

	QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
Giá vốn hàng bán	8,683,666,630	8,683,666,630	30,464,606,642	30,464,606,642
Trong đó:				
Giá vốn xây dựng dân dụng	8,108,388,552	8,108,388,552		
Giá vốn cho thuê hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Oai	122,641,848	122,641,848		
Giá vốn phí xử lý nước thải Cụm CN Thanh Oai	308,494,353	308,494,353		
Giá vốn cho thuê mặt bằng	144,141,877	144,141,877		

	Cộng	8,683,666,630	8,683,666,630	30,464,606,642	30,464,606,642
21 . Doanh thu hoạt động tài chính		QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
Lãi tiền gửi		73,060	73,060	7,774,192	7,774,192
	Cộng	73,060	73,060	7,774,192	7,774,192
22 . Chi phí tài chính		QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
Lãi tiền vay		53,989,929	53,989,929	50,007,342	50,007,342
	Cộng	53,989,929	53,989,929	50,007,342	50,007,342
23 . Chi phí bán hàng					
Chi phí bán hàng		0	-	0	-
24 . Chi phí quản lý doanh nghiệp		QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
Chi phí quản lý doanh nghiệp		1,707,857,765	1,707,857,765	1,509,102,393	1,509,102,393
Trong đó:					
Chi phí nhân viên quản lý		994,753,732	994,753,732		
Chi phí đồ dùng văn phòng		26,971,345	26,971,345		
Chi phí khấu hao TSCĐ		70,541,829	70,541,829		
Chi phí lệ phí		207,367,379	207,367,379		
Chi phí khác bằng tiền		408,223,480	408,223,480		
	Cộng	1,707,857,765	1,707,857,765		
25 . Thu nhập khác		QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025

Thu nhập khác	743,937,598	743,937,598	842,003,393	842,003,393
Cộng	743,937,598	743,937,598	842,003,393	842,003,393
26 . Chi phí khác	QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
Chi phí khác	1,155,534,792	1,155,534,792	1,121,684,613	1,121,684,613
Cộng	1,155,534,792	1,155,534,792	1,121,684,613	1,121,684,613
27 . Tổng lợi nhuận kế toán	QI NĂM 2026	Luỹ kế QI năm 2026	QI NĂM 2025	Luỹ kế QI năm 2025
- Trước thuế TNDN	(12,627,881)	(12,627,881)	4,240,579,407	4,240,579,407
- Sau thuế TNDN				

28 . Số liệu so sánh

Số dư đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán được lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp kết thúc ngày 31/12/2025 chuyển sang ngày 01/01/2026 được kiểm toán. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty cổ phần COMA18. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại phù hợp theo hướng dẫn tại thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

* Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính.

Chỉ tiêu	Q I/2026	01/01/2026
1. Bố trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn		
<i>Bố trí cơ cấu tài sản (%)</i>		
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	42.42	48.75
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	57.58	51.25
<i>Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)</i>		
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	83.82	82.11
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	16.18	17.89
2. Khả năng thanh toán (lần)		
Khả năng thanh toán hiện hành	0.0003	0.017
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	0.687	3.236
	Q I/2026	Q I/2025
3. Tỷ suất sinh lời (%)		
<i>Tỷ suất sinh lời/ Doanh thu thuần (%)</i>		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	(0.116)	11.607
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(0.116)	11.607
<i>Tỷ suất sinh lời/Tổng tài sản (%)</i>		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	(0.00053)	0.439
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0.00053)	0.439

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương



Nguyễn Trọng Hiền