



## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026  
**đã được soát xét**



## **MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                                   | <b>TRANG</b> |
|---------------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                     | 02 – 03      |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 04           |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT          |              |
| <i>Báo cáo tình hình tài chính riêng</i>          | 05 – 09      |
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i> | 10           |
| <i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</i>           | 11 – 12      |
| <i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng</i>    | 13 – 44      |

## CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

#### Khái quát

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 Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- 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;
- Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống;
- 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);
- Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

#### Hội đồng Quản trị

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Ông Lê Quang Hải         | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Trọng Hiền    | Thành viên |
| Ông Dương Hoàng Tuấn Anh | Thành viên |
| Ông Lê Kim Tuấn          | Thành viên |
| Bà Dương Thị Thu Hà      | Thành viên |

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Ban Kiểm soát

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân | Trưởng Ban |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Loan | Thành viên |
| Bà Lê Thị Ngọc Anh       | Thành viên |
| Ông Lê Anh Tuấn          | Thành viên |
| Bà Đông Thị Bắc          | Thành viên |
| Bà Lê Thị Ngát           | Thành viên |

Đến ngày 22/04/2026

Từ ngày 22/04/2026

#### Người đại diện theo pháp luật

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Trọng Hiền | Tổng Giám đốc |
|-----------------------|---------------|

#### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 cho Công ty.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

#### **Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Trọng Hiền**  
Tổng Giám đốc

TP. Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Số: 29.06.3.1/26/BCTC/NVA

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:**

**Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Coma 18**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Coma 18, được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**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 riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của đơn vị cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 riêng giữa niên độ.



**Lê Hồng Đào**

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                  | <b>100</b> |             | <b>1.279.961.344.446</b> | <b>1.107.411.430.295</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>4.837.422.875</b>     | <b>5.871.966.017</b>     |
| 1. Tiền                                                     | 111        |             | 4.837.422.875            | 5.871.966.017            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>14.200.000.000</b>    | <b>14.200.000.000</b>    |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                   | 121        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)             | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                 | 123        |             | 14.200.000.000           | 14.200.000.000           |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)    | 124        |             | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác                                     | 125        |             | -                        | -                        |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)     | 126        |             | -                        | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |             | <b>1.238.913.889.400</b> | <b>1.085.601.725.267</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131        | V.3         | 43.336.173.960           | 59.438.796.343           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132        | V.4         | 1.093.327.573.009        | 931.779.257.704          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                 | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng                  | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135        | V.5         | 125.818.732.025          | 117.950.475.100          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)                   | 136        | V.6         | (23.568.589.594)         | (23.566.803.880)         |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                                  | 137        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>-</b>                 | <b>66.921.114</b>        |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141        |             | -                        | 66.921.114               |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                       | 142        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn               | 151        |             | -                        | -                        |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152        |             | -                        | -                        |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)          | 153        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b> |             | <b>22.010.032.171</b>    | <b>1.670.817.897</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161        | V.11        | 398.787.834              | -                        |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                  | 162        |             | 20.527.048.090           | 99.900                   |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163        | V.15        | 1.084.196.247            | 1.670.717.997            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 164        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                    | 165        |             | -                        | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                             | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                            | <b>200</b> |             | <b>1.433.364.147.472</b> | <b>1.053.514.663.341</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                 | <b>210</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                                   | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                                   | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                                | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                           | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu dài hạn khác                                             | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                             | 216        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                           | <b>220</b> |             | <b>90.930.174.202</b>    | <b>92.568.514.634</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                          | 221        | V.9         | 90.930.174.202           | 92.568.514.634           |
| - Nguyên giá                                                         | 222        |             | 117.950.913.154          | 117.950.913.154          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                         | 223        |             | (27.020.738.952)         | (25.382.398.520)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                                    | 224        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                         | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                         | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                           | 227        | V.10        | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                         | 228        |             | 675.000.000              | 675.000.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                         | 229        |             | (675.000.000)            | (675.000.000)            |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                                 | <b>230</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ                                 | 231        |             | -                        | -                        |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232        |             | -                        | -                        |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành      | 233        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                         | 234        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị khấu hao lũy kế (*)                                        | 235        |             | -                        | -                        |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn                         | 236        |             | -                        | -                        |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn           | 237        |             | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)                    | 238        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                       | <b>240</b> |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                         | 241        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                         | 242        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                    | <b>250</b> |             | <b>1.203.668.973.270</b> | <b>822.181.148.707</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                      | 251        | V.8         | 1.203.668.973.270        | 822.181.148.707          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                   | 252        |             | -                        | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                     | <b>260</b> | <b>V.2</b>  | <b>138.765.000.000</b>   | <b>138.765.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                               | 261        |             | 1.200.000.000            | 1.200.000.000            |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết              | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 263        |             | 138.565.000.000          | 138.565.000.000          |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264        |             | (1.000.000.000)          | (1.000.000.000)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn              | 265        |             | -                        | -                        |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*) | 266        |             | -                        | -                        |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                        | <b>270</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                          | 271        |             | -                        | -                        |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                       | 272        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn          | 273        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                 | 274        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                | <b>280</b> |             | <b>2.713.325.491.918</b> | <b>2.160.926.093.636</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                            | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>2.299.871.132.660</b> | <b>1.774.254.977.031</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>251.620.609.608</b>   | <b>342.208.491.574</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.13        | 88.189.131.800           | 105.924.997.006          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.14        | 83.909.177.021           | 160.818.344.864          |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                       | 313        |             | 456.327.071              | 456.327.071              |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn     | 314        | V.15        | 10.741.538.582           | 6.839.206.536            |
| 5. Phải trả người lao động                          | 315        |             | 1.532.737.400            | 1.804.907.096            |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 316        | V.16        | 26.412.314.237           | 25.349.504.490           |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318        |             | -                        | -                        |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                   | 319        | V.18        | 80.061.333               | 105.394.000              |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                          | 320        | V.17        | 32.649.003.825           | 32.209.492.172           |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 321        | V.12        | 7.650.318.339            | 8.700.318.339            |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 322        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Quỹ bình ổn giá                                 | 324        |             | -                        | -                        |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 325        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>2.048.250.523.052</b> | <b>1.432.046.485.457</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn      | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn                         | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 336        |             | -                        | -                        |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                    | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Phải trả dài hạn khác                            | 338        | V.17        | 2.047.884.398.052        | 1.431.604.610.457        |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 339        | V.12        | 366.125.000              | 441.875.000              |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi                           | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 343        |             | -                        | -                        |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 344        |             | -                        | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

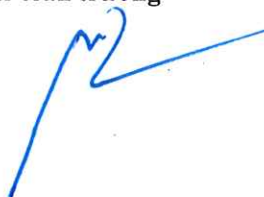
| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | <b>V.19</b> | <b>413.454.359.258</b>   | <b>386.671.116.605</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 510.399.470.000          | 510.399.470.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 510.399.470.000          | 510.399.470.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn                                | 412        |             | 7.584.000.000            | 7.584.000.000            |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |             | 3.788.924.036            | 4.050.229.162            |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)         | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 299.402.809              | 299.402.809              |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 420        |             | (108.617.437.587)        | (135.661.985.366)        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | (135.661.985.366)        | (247.657.346.134)        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 27.044.547.779           | 111.995.360.768          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>2.713.325.491.918</b> | <b>2.160.926.093.636</b> |

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

TP. Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                         | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ này                 | Kỳ trước                |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                 | <b>01</b> | <b>VI.1</b> | <b>160.309.570.116</b> | <b>296.337.213.181</b>  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                  | 02        |             | -                      | -                       |
| <b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>           | <b>10</b> |             | <b>160.309.570.116</b> | <b>296.337.213.181</b>  |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                       | <b>11</b> | <b>VI.2</b> | <b>124.149.712.499</b> | <b>210.408.199.654</b>  |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          | <b>20</b> |             | <b>36.159.857.617</b>  | <b>85.929.013.527</b>   |
| <b>6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư</b> | <b>21</b> |             |                        |                         |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                 | 22        | VI.3        | 112.757                | 8.062.627               |
| 8. Chi phí tài chính                                             | 23        | VI.4        | 1.094.109.140          | 7.030.706.824           |
| Trong đó: Chi phí đi vay                                         | 24        |             | 1.094.109.140          | 6.980.897.356           |
| 9. Chi phí bán hàng                                              | 25        |             | -                      | -                       |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                 | 26        | VI.5        | 3.578.627.824          | 3.635.906.000           |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>               | <b>30</b> |             | <b>31.487.233.410</b>  | <b>75.270.463.330</b>   |
| 12. Thu nhập khác                                                | 31        | VI.6        | 5.546.543.125          | 1.312.467.180           |
| 13. Chi phí khác                                                 | 32        | VI.7        | 3.057.656.804          | 52.268.418.687          |
| <b>14. Lợi nhuận khác</b>                                        | <b>40</b> |             | <b>2.488.886.321</b>   | <b>(50.955.951.507)</b> |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                     | <b>50</b> |             | <b>33.976.119.731</b>  | <b>24.314.511.823</b>   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                 | 51        | VI.8        | 6.931.571.952          | -                       |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                  | 52        |             | -                      | -                       |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>              | <b>60</b> |             | <b>27.044.547.779</b>  | <b>24.314.511.823</b>   |

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

TP. Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này            | Kỳ trước          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |       |             |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    |             | 33.976.119.731    | 24.314.511.823    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |       |             |                   |                   |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    |             | 1.377.035.306     | 1.384.195.102     |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | 1.785.714         | (169.022.384)     |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    |             | -                 | -                 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    |             | (112.757)         | 210.769.225       |
| - Chi phí đi vay                                                                                 | 06    |             | 1.094.109.140     | 6.980.897.356     |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                      | 07    |             | -                 | -                 |
| 1. 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                              | 08    |             | 36.448.937.134    | 32.721.351.122    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | (173.822.531.965) | (748.783.790.802) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | (381.420.903.449) | (246.333.992.006) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 519.315.679.608   | 849.961.117.229   |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |             | (398.787.834)     | (382.787.622)     |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             | -                 | -                 |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                          | 14    |             | (31.299.393)      | (94.048.920.377)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | -                 | -                 |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16    |             | -                 | -                 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17    |             | -                 | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20    |             | 91.094.101        | (206.867.022.456) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |       |             |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21    |             | -                 | -                 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22    |             | -                 | -                 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    |             | -                 | (4.250.000.000)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    |             | -                 | 350.000.000       |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | 25    |             | -                 | (18.005.000.000)  |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   | 26    |             | -                 | 191.781.168.148   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 27    |             | 112.757           | 8.062.627         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30    |             | 112.757           | 169.884.230.775   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                  | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ này                 | Kỳ trước              |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                        |           |             |                        |                       |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu            | 31        |             | -                      | 195.000.000.000       |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32        |             | -                      | -                     |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                     | 33        |             | -                      | 9.436.000.000         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                    | 34        |             | (1.125.750.000)        | (166.284.518.849)     |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                         | 35        |             | -                      | -                     |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                | 36        |             | -                      | -                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                       | <b>40</b> |             | <b>(1.125.750.000)</b> | <b>38.151.481.151</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                    | <b>50</b> |             | <b>(1.034.543.142)</b> | <b>1.168.689.470</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                   | <b>60</b> |             | <b>5.871.966.017</b>   | <b>965.924.256</b>    |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>            | <b>61</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>              |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>4.837.422.875</b>   | <b>2.134.613.726</b>  |

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

TP. Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. 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 Xây Dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; 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; Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống; 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); Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Các công trình xây dựng và dự án đầu tư có chu kỳ sản xuất, kinh doanh theo hợp đồng xây dựng và theo thời gian dự án.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Tại ngày 30/06/2026 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

**+ Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản:**

Địa chỉ: Km 10 đường Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP Hà Nội.

**+ Chi nhánh Xây lắp, công nghiệp và Giao thông:**

Địa chỉ: Số 135 Trần Phú, Phường Hà Đông, TP Hà Nội.

**+ Chi nhánh Thanh Oai:**

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Thanh Oai, Km3 QL21B, Xã Bình Minh, TP Hà Nội.

**+ Chi nhánh Thương mại và Xây dựng:**

Địa chỉ: Số 38 Nguyễn Chánh (Đường Phùng Hưng mới), Phường Hà Đông, TP Hà Nội.

**+ Chi nhánh Cụm công nghiệp Thanh Oai – Công ty Cổ phần Coma 18:**

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Thanh Oai, Km3 QL21B, Xã Bình Minh, TP Hà Nội.

## CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- Tại ngày 30/06/2026 Công ty có công ty con như sau:

| Tên Công ty con                      | Địa chỉ                                                          | Vốn điều lệ   | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------|
| Công ty Cổ phần Thực phẩm xanh IFOOD | Lô CN 27-28, Cụm công nghiệp Đại Lâm, Xã Tân Đình, Tỉnh Bắc Ninh | 2.000.000.000 | 60%          | 60%              |

#### 6. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30/06/2026 là: 36 người (tại ngày 31/12/2025 là 35 người).

#### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Trong kỳ công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính riêng.

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

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27/10/2025.

#### 2. 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 riêng 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

##### a) Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.
- b) Đầu tư vào công ty con; Công ty liên doanh, liên kết
- Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.
- Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.
- c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác
- Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.
- Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.
- d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính riêng.
- Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.
- 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**
- Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
- Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:
- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
  - Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.
- 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**
- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.
- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:
- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
  - Sản phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

## CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| Loại tài sản             | Thời gian khấu hao (năm) |          |
|--------------------------|--------------------------|----------|
|                          | Kỳ này                   | Kỳ trước |
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 07 – 45                  | 07 – 45  |
| - Máy móc, thiết bị      | 06 – 10                  | 06 – 10  |
| - Phương tiện vận tải    | 08 – 09                  | 08 – 09  |
| - Thiết bị văn phòng     | 05                       | 05       |
| - Giá trị thương hiệu    | 10                       | 10       |

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản 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 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.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

#### **8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả và chi phí phải trả**

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

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

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

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận phải trả cổ tức, lợi nhuận**

Phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty.

Thời điểm Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau: Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm

## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

- Khi lập Báo cáo tài chính riêng, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn***

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

##### ***Vốn khác của chủ sở hữu***

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

##### ***Phân phối lợi nhuận***

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Báo cáo tình hình tài chính riêng của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, Nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán được xác lập.

##### ***Các quỹ khác***

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

##### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

##### ***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 hoạt động cho thuê tài sản***

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

##### ***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 Báo cáo tình hình tài chính riêng 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng;
- 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 cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng***

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Kim Thành, Hải Dương được ghi nhận doanh thu một lần.

##### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

#### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

##### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

##### ***Các khoản giảm trừ doanh thu***

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình tài chính riêng và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

#### **15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

#### **16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

## CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

#### 17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và 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 thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### 18. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### 19. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

##### Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 20. Bên liên quan

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                | Cuối kỳ<br>VND       | Đầu năm<br>VND       |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                                       | 197.553.562          | 198.827.981          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                | 4.639.869.313        | 5.673.138.036        |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu ACB - Chi nhánh Hà Nội | 4.484.456.966        | 5.510.094.584        |
| - Các ngân hàng khác                           | 155.412.347          | 163.043.452          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>4.837.422.875</b> | <b>5.871.966.017</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

| Đối tượng                                | Cuối kỳ               |                        | Đầu năm               |                        |
|------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                          | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| - Ngắn hạn                               | 14.200.000.000        | 14.200.000.000         | 14.200.000.000        | 14.200.000.000         |
| + Phải thu về cho vay                    | 14.200.000.000        | 14.200.000.000         | 14.200.000.000        | 14.200.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Xanh IFOOD (*) | 14.200.000.000        | 14.200.000.000         | 14.200.000.000        | 14.200.000.000         |
| - Dài hạn                                | -                     | -                      | -                     | -                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>14.200.000.000</b> | <b>14.200.000.000</b>  | <b>14.200.000.000</b> | <b>14.200.000.000</b>  |

(\*) Cho Công ty Cổ phần thực phẩm xanh IFOOD vay theo 2 hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 2401/2025/COMA18-IFOOD ngày 24/01/2025. Số tiền cho vay: 4.250.000.000 đồng. Thời hạn vay là từ lúc bên cho vay chuyển tiền cho đến khi bên vay trả hết tiền vay. Mục đích: Mua hàng hóa xuất khẩu và bán tiêu thụ trong nước. Tài sản đảm bảo khoản cho vay: Là quyền sở hữu các lô hàng (kể cả sản phẩm dở dang) theo tỷ lệ cho vay để mua và bán, tài sản này có thể được đưa ra xử lý bán phát mãi thu lại tiền để trả nợ khoản tiền vay. Lãi suất 0%/năm. Số dư khoản cho vay đến 30/06/2026 là 4.200.000.000 đồng.

- Hợp đồng số 1108/2025/COMA18-IFOOD ngày 11/08/2025. Số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là từ lúc bên cho vay chuyển tiền cho đến khi bên vay trả hết tiền vay. Mục đích: Mua hàng hóa xuất khẩu và bán tiêu thụ trong nước. Tài sản đảm bảo khoản cho vay: Là quyền sở hữu các lô hàng (kể cả sản phẩm dở dang) theo tỷ lệ cho vay để mua và bán, tài sản này có thể được đưa ra xử lý bán phát mãi thu lại tiền để trả nợ khoản tiền vay. Lãi suất 0%/năm. Số dư khoản cho vay đến ngày 30/06/2026 là 10.000.000.000 đồng.

**Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.3.**

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

| b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           | Cuối kỳ             |                        |                        | Đầu năm                |                        |                        | Đơn vị tính: VND     |
|---------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
|                                             | % sở hữu/biểu quyết | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |                      |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>               |                     | 1.200.000.000          | 1.200.000.000          | -                      | 1.200.000.000          | 1.200.000.000          | -                    |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Xanh IFOOD        | 60,00%              | 1.200.000.000          | 1.200.000.000          | -                      | 1.200.000.000          | 1.200.000.000          | -                    |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>               |                     | 138.565.000.000        | 137.565.000.000        | 1.000.000.000          | 138.565.000.000        | 137.565.000.000        | 1.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Comare (100.000 cổ phần)    |                     | 1.000.000.000          | -                      | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          | -                      | 1.000.000.000        |
| Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc (*) |                     | 137.565.000.000        | 137.565.000.000        | -                      | 137.565.000.000        | 137.565.000.000        | -                    |
| <b>Cộng</b>                                 |                     | <b>139.765.000.000</b> | <b>138.765.000.000</b> | <b>1.000.000.000</b>   | <b>139.765.000.000</b> | <b>138.765.000.000</b> | <b>1.000.000.000</b> |

**Ghi chú:** Quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại công ty này.

- (\*) Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc là khoản tiền góp vốn hợp tác thực hiện dự án đầu tư tại Dự án: Khu đô thị An Tường Riverside tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2010/2025/HTKD/VIDEC-COMA18 ngày 20/10/2025 với phần góp vốn của công ty là 137.565.000.000 đồng. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận bằng lợi nhuận sau thuế của các sản phẩm quy định tại phụ lục số 01 kèm theo hợp đồng này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

|                                           | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                        | <b>43.336.173.960</b>  | <b>59.438.796.343</b>  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp    | 2.798.121.322          | 2.798.121.322          |
| Tổng Công ty Xây dựng Công nghiệp VN      | 3.452.129.000          | 3.452.129.000          |
| Công ty TNHH Phát triển Bắc Việt          | 1.371.000.000          | 1.371.000.000          |
| Công ty Cổ phần Sản xuất van vòi Minh Hòa | 10.000.000.000         | 43.000.000.000         |
| Công ty CP Xây dựng FIVE - STAR Việt Nam  | 16.524.569.300         | -                      |
| Các đối tượng khác                        | 9.190.354.338          | 8.817.546.021          |
| <b>b) Dài hạn</b>                         | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                               | <b>43.336.173.960</b>  | <b>59.438.796.343</b>  |

**c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Không có.****4. Trả trước cho người bán**

|                                                                     | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b>   | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                  | <b>1.093.327.573.009</b> | <b>931.779.257.704</b> |
| VP Tư vấn & Chuyển giao Công nghệ XD                                | 391.879.000              | 391.879.000            |
| Công ty CP Thép Tường Minh                                          | 438.500.000              | 438.500.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ECO                              | 591.398.677.131          | 592.405.910.137        |
| Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát                                  | 17.092.777.995           | 22.280.929.331         |
| Công ty CP Xây dựng FIVE - STAR Việt Nam                            | 43.223.845.631           | 61.936.295.759         |
| Công ty TNHH TM Đức Minh Anh Luxury Material                        | 221.879.654.198          | 236.651.654.198        |
| Công ty cổ phần Kinh doanh và Phát triển khu công nghiệp Đông Dương | 181.079.945.305          | -                      |
| Các đối tượng khác                                                  | 37.822.293.749           | 17.674.089.279         |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                   | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>1.093.327.573.009</b> | <b>931.779.257.704</b> |

**c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Không có.**

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****5. Phải thu khác**

|                                              | Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                           | <b>125.818.732.025</b> | <b>117.950.475.100</b> |
| Tạm ứng                                      | 17.105.822.450         | 9.003.303.459          |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn                     | 5.000.000              | 5.000.000              |
| Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec (*)  | 42.270.000.000         | 42.270.000.000         |
| Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec (**) | 65.000.000.000         | 65.000.000.000         |
| Tổng Công ty 36                              | 525.988.466            | 751.412.095            |
| Phải thu khác                                | 911.921.109            | 920.759.546            |
| <b>b) Dài hạn</b>                            | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>125.818.732.025</b> | <b>117.950.475.100</b> |

**c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.3.**

(\*) Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec là khoản tiền cho mượn theo biên bản làm việc ngày 28/06/2025.

(\*\*) Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec là khoản tiền đặt cọc theo các thỏa thuận sau:

- Thỏa thuận ghi nhớ số 1012/2025/TTGN/VIDEC-COMA18 về việc hợp tác tại dự án Khu nhà ở thương mại cho cán bộ chiến sỹ Văn phòng Bộ Công An tại xã Phúc Thịnh, Tp Hà Nội. Số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng.

- Thỏa thuận ghi nhớ số 0211/2025/TTGH/VIDEC-COMA18 về việc hợp tác tại dự án xây dựng nhà ở cho cán bộ, công chức Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự Thật tại Phường Đông Ngạc, Tp Hà Nội. Số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng.

- Thỏa thuận ghi nhớ số 1011/2025/TTGH/VIDEC-COMA18 về việc hợp tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng BĐS Bắc Đô. Số tiền đặt cọc là 25.000.000.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**  
Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

| 6. Nợ Xấu                                                                                                                                                              | Cuối kỳ               |                        | Đơn vị tính: VND      |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                                        | Giá gốc               | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
| Tổng Công ty Xây dựng Công nghiệp VN (CT Thái Nguyên)<br>Công ty TNHH Phát triển Bắc Việt<br>Ông Hồ Trí Cần<br>Công ty CP Phát triển Công nghiệp<br>Các đối tượng khác | 3.452.129.000         | 3.452.129.000          | 3.452.129.000         | 3.452.129.000          |
|                                                                                                                                                                        | 1.371.000.000         | 1.371.000.000          | 1.371.000.000         | 1.371.000.000          |
|                                                                                                                                                                        | 1.687.300.000         | 1.687.300.000          | 1.687.300.000         | 1.687.300.000          |
|                                                                                                                                                                        | 2.798.121.322         | 2.798.121.322          | 2.798.121.322         | 2.798.121.322          |
|                                                                                                                                                                        | 14.260.039.272        | 14.260.039.272         | 14.258.253.558        | 14.258.253.558         |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                            | <b>23.568.589.594</b> | <b>23.568.589.594</b>  | <b>23.566.803.880</b> | <b>23.566.803.880</b>  |
|                                                                                                                                                                        |                       |                        |                       |                        |
| 7. Hàng tồn kho                                                                                                                                                        | Cuối kỳ               |                        | Đơn vị tính: VND      |                        |
|                                                                                                                                                                        | Giá gốc               | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang                                                                                                                                   | -                     | -                      | 66.921.114            | -                      |
|                                                                                                                                                                        | -                     | -                      | 66.921.114            | -                      |
|                                                                                                                                                                        | -                     | -                      | -                     | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                            | -                     | -                      | -                     | -                      |
|                                                                                                                                                                        |                       |                        |                       |                        |
| 8. Tài sản dở dang dài hạn                                                                                                                                             | Cuối kỳ               |                        | Đơn vị tính: VND      |                        |
|                                                                                                                                                                        | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn<br>Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành                                          | 1.203.668.973.270     | 1.203.668.973.270      | 822.181.148.707       | 822.181.148.707        |
|                                                                                                                                                                        | 1.203.668.973.270     | 1.203.668.973.270      | 822.181.148.707       | 822.181.148.707        |
|                                                                                                                                                                        | 1.203.668.973.270     | 1.203.668.973.270      | 822.181.148.707       | 822.181.148.707        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

| 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình              | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Đơn vị tính: VND<br>Cộng |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</i>          |                        |                   |                                 |                          |                          |
| Số dư đầu năm                                       | 114.033.405.645        | 1.356.519.010     | 2.257.338.544                   | 303.649.955              | 117.950.913.154          |
| Số tăng trong kỳ                                    | -                      | -                 | -                               | -                        | -                        |
| Số giảm trong kỳ                                    | -                      | -                 | -                               | -                        | -                        |
| Số dư cuối kỳ                                       | 114.033.405.645        | 1.356.519.010     | 2.257.338.544                   | 303.649.955              | 117.950.913.154          |
| <i>Giá trị đã hao mòn</i>                           |                        |                   |                                 |                          |                          |
| Số dư đầu năm                                       | 22.620.506.234         | 1.356.519.010     | 1.101.723.321                   | 303.649.955              | 25.382.398.520           |
| Số tăng trong kỳ                                    | 1.497.256.773          | -                 | 141.083.659                     | -                        | 1.638.340.432            |
| Số giảm trong kỳ                                    | -                      | -                 | -                               | -                        | -                        |
| Số dư cuối kỳ                                       | 24.117.763.007         | 1.356.519.010     | 1.242.806.980                   | 303.649.955              | 27.020.738.952           |
| <b>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</b> |                        |                   |                                 |                          |                          |
| Tại ngày đầu năm                                    | 91.412.899.411         | -                 | 1.155.615.223                   | -                        | 92.568.514.634           |
| Tại ngày cuối kỳ                                    | 89.915.642.638         | -                 | 1.014.531.564                   | -                        | 90.930.174.202           |

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 4.895.089.555 đồng.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 789.471.524 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

**Tài sản vô hình khác***Nguyên giá tài sản cố định vô hình*

Số dư đầu năm

675.000.000

Số tăng trong kỳ

-

Số giảm trong kỳ

-

Số dư cuối kỳ

**675.000.000***Giá trị đã hao mòn*

Số dư đầu năm

675.000.000

Khấu hao trong kỳ

-

Giảm trong kỳ

-

Số dư cuối kỳ

**675.000.000***Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình*

Tại ngày đầu năm

-

Tại ngày cuối kỳ

-

- (\*) **Ghi chú:** Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 675.000.000 đồng.

**11. Chi phí chờ phân bổ**Cuối kỳ  
VNDĐầu năm  
VND**a) Ngắn hạn**

398.787.834

-

Chi phí tiền thuê đất còn phân bổ

398.787.834

-

**b) Dài hạn**

-

-

**Cộng****398.787.834**

-

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**  
 Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**12. Vay và nợ thuê tài chính**

| 12. Vay và nợ thuế tài chính                                  | Đơn vị tính: VNĐ |                       |            |               |               |                       |
|---------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------|---------------|---------------|-----------------------|
|                                                               | Đầu năm          |                       | Trong kỳ   |               | Cuối kỳ       |                       |
|                                                               | Giá trị          | Số có khả năng Trả nợ | Tăng       | Giảm          | Giá trị       | Số có khả năng Trả nợ |
| a) Vay và nợ ngắn hạn                                         | 8.700.318.339    | 8.700.318.339         | 75.750.000 | 1.125.750.000 | 7.650.318.339 | 7.650.318.339         |
| Vay ngắn hạn                                                  | 5.876.805.711    | 5.876.805.711         | -          | 50.000.000    | 5.826.805.711 | 5.826.805.711         |
| Vay cá nhân và đối tượng khác (a1)                            | 5.876.805.711    | 5.876.805.711         | -          | 50.000.000    | 5.826.805.711 | 5.826.805.711         |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                       | 2.823.512.628    | 2.823.512.628         | 75.750.000 | 1.075.750.000 | 1.823.512.628 | 1.823.512.628         |
| Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng (b1)                             | 2.672.012.628    | 2.672.012.628         | -          | 1.000.000.000 | 1.672.012.628 | 1.672.012.628         |
| Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - CN Thăng Long (b2) | 151.500.000      | 151.500.000           | 75.750.000 | 75.750.000    | 151.500.000   | 151.500.000           |
| b) Vay và nợ dài hạn                                          | 441.875.000      | 441.875.000           | -          | 75.750.000    | 366.125.000   | 366.125.000           |
| Vay dài hạn                                                   | 441.875.000      | 441.875.000           | -          | 75.750.000    | 366.125.000   | 366.125.000           |
| Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - CN Thăng Long (b2) | 441.875.000      | 441.875.000           | -          | 75.750.000    | 366.125.000   | 366.125.000           |

**Cộng**

- |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |               |            |               |               |               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| (a1) | Vay cá nhân và đối tượng khác theo các hợp đồng vay vốn nhằm bổ sung vốn lưu động, lãi suất từ 0% đến 10%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng tín chấp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9.142.193.339 | 9.142.193.339 | 75.750.000 | 1.201.500.000 | 8.016.443.339 | 8.016.443.339 |
| (b1) | Vay Tổng công ty Cơ khí Xây dựng theo hợp đồng (về việc nhận nợ vốn vay kèm kế hoạch trả nợ) số 48/HĐNV/COMA-COMA18 ngày 14/03/2016, thời hạn vay không quá 21 tháng, lãi suất: được tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty Cơ khí và Xây dựng vay vốn tại thời điểm tính lãi. Mục đích sử dụng tiền vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 là 1.672.012.628 đồng (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 1.672.012.628 đồng và đã quá hạn thanh toán là 1.672.012.628 đồng). |               |               |            |               |               |               |
| (b2) | Vay Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - CN Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng số 107.131/24DN ngày 29/11/2024, số tiền vay là 757.500.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: mua ô tô theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 2411118 ngày 18/11/2024, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp xe ô tô số 107.131/24/DN/BĐ ngày 29/11/2024. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 là 517.625.000 đồng (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 151.500.000 đồng).                 |               |               |            |               |               |               |



**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****13. Phải trả người bán**

|                                             | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                          | <b>88.189.131.800</b>  | <b>105.924.997.006</b> |
| Công ty TNHH một thành viên XD&TM Lê Nguyễn | 1.176.653.936          | 1.176.653.936          |
| Công ty TNHH Tùng Phương                    | 44.146.588.431         | 55.174.422.344         |
| Công ty TNHH SX TM Việt Phát                | 1.781.623.871          | 1.781.623.871          |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất           | 1.631.452.235          | 1.631.452.235          |
| Công ty TNHH HAWEE Cơ điện                  | -                      | 761.114.443            |
| Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng - Phụ phí      | 3.383.309.842          | 3.383.309.842          |
| Công ty Đầu tư Xây dựng và XNK Việt Nam     | 1.061.709.000          | 1.061.709.000          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng C BHI              | 2.779.612.723          | 4.066.294.378          |
| Các đối tượng khác                          | 32.228.181.762         | 36.888.416.957         |
| <b>b) Dài hạn</b>                           | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>88.189.131.800</b>  | <b>105.924.997.006</b> |

**c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Không có.****14. Người mua trả tiền trước**

|                                              | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                           | <b>83.909.177.021</b>  | <b>160.818.344.864</b> |
| Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng - CT: Formosa   | 2.266.469.565          | 2.266.469.565          |
| Công ty CP Phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân | 903.636.364            | 903.636.364            |
| Công ty CP Xây dựng FIVE - STAR Việt Nam     | -                      | 21.345.684.116         |
| Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECON             | 72.186.287.663         | 129.137.477.231        |
| Các đối tượng khác                           | 8.552.783.429          | 7.165.077.588          |
| <b>b) Dài hạn</b>                            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>83.909.177.021</b>  | <b>160.818.344.864</b> |

**c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Không có.**

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính: VND

|                                                          | Đầu năm              | Phải nộp, điều chỉnh tăng trong kỳ | Đã nộp, điều chỉnh giảm trong kỳ | Cuối kỳ               |
|----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>a) Phải nộp</b>                                       | <b>6.839.206.536</b> | <b>15.633.279.897</b>              | <b>11.730.947.851</b>            | <b>10.741.538.582</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                                    | 6.839.206.536        | 5.093.504.185                      | 11.679.119.183                   | 253.591.538           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                               | -                    | 10.042.472.746                     | -                                | 10.042.472.746        |
| Thuế thu nhập cá nhân                                    | -                    | 89.648.516                         | 35.555.000                       | 54.093.516            |
| Thuế khác                                                | -                    | 407.654.450                        | 16.273.668                       | 391.380.782           |
| <b>b) Phải thu</b>                                       | <b>1.670.717.997</b> | <b>586.521.750</b>                 | <b>-</b>                         | <b>1.084.196.247</b>  |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp từ chuyên nhượng bất động sản | 1.651.418.782        | 568.155.678                        | -                                | 1.083.263.104         |
| Thuế thu nhập cá nhân                                    | 2.529.500            | 1.596.357                          | -                                | 933.143               |
| Thuế khác                                                | 16.769.715           | 16.769.715                         | -                                | -                     |

**16. Chi phí phải trả**

|                                | Cuối kỳ<br>VND        | Đầu năm<br>VND        |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>             | <b>26.412.314.237</b> | <b>25.349.504.490</b> |
| Chi phí lãi vay phải trả       | 20.861.931.263        | 19.799.121.516        |
| Trích trước chi phí công trình | 5.550.382.974         | 5.550.382.974         |
| <b>b) Dài hạn</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>Cộng</b>                    | <b>26.412.314.237</b> | <b>25.349.504.490</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****17. Phải trả khác**

|                                                                          | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b>   | <b>Đầu năm<br/>VND</b>   |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                       | <b>32.649.003.825</b>    | <b>32.209.492.172</b>    |
| Kinh phí công đoàn                                                       | 637.924.537              | 604.715.077              |
| Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN, BHTNBNN                                     | 132.956.075              | 192.477.101              |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                            | 794.200.000              | 774.200.000              |
| Lãi chậm nộp bảo hiểm                                                    | 2.149.298.287            | 2.314.056.658            |
| Phí bảo trì dự án Westa                                                  | 7.140.970.579            | 6.635.680.111            |
| Phải trả về cổ phần hóa                                                  | 5.465.441.297            | 5.465.441.297            |
| Công ty CP COMA ĐTPT Khu đô thị Công Nghiệp UID                          | 2.906.534.803            | 2.906.534.803            |
| Công ty Cổ phần Đô thị và Thương mại Trảng An                            | 1.000.000.000            | 1.000.000.000            |
| Phải trả cá nhân huy động vốn (a1)                                       | 2.272.250.000            | 2.522.250.000            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                        | 10.149.428.247           | 9.794.137.125            |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                        | <b>2.047.884.398.052</b> | <b>1.431.604.610.457</b> |
| Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn VITEC (b1)                             | 1.396.935.748.052        | 780.655.960.457          |
| Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Khu Công Nghiệp Nam An (b2) | 358.366.910.000          | 358.366.910.000          |
| Phải trả Công ty Cổ phần Quản lý vận hành và cho thuê KCN Đại Minh (b3)  | 292.581.740.000          | 292.581.740.000          |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>2.080.533.401.877</b> | <b>1.463.814.102.629</b> |

**c) Phải trả khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.3**

- (a1) Phải trả cá nhân huy động vốn theo các Hợp đồng huy động vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty không có lãi suất. Theo đó, bên góp vốn huy động sẽ được ưu đãi về giá khi thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án KCN Kim Thành Hải Dương (tương ứng với số tiền góp vốn huy động).
- (b1) Phải trả Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec là khoản tiền nhận góp vốn hợp tác thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành" tại xã Thượng Vũ, xã Tuấn Việt và xã Cổ Dũng, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương (địa chỉ theo đơn vị hành chính mới là Xã Lai Khê, Thành phố Hải Phòng) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 299/2022/HTĐT/COMA18-VITEC ngày 29/09/2022. Quy mô của dự án: 164,98 ha, Công ty góp 30% và Công ty Cổ phần Tập Đoàn Vitec góp 70% tổng vốn đầu tư của dự án. Lợi nhuận của dự án được phân chia theo tỷ lệ góp vốn. Theo Phụ lục hợp đồng số 05 ngày 03/06/2025 thì các bên thống nhất phần lợi ích thu được từ kinh doanh cho thuê hạ tầng 8,31 ha đất khu công nghiệp nêu trên công ty được hưởng. Phần lợi ích từ kinh doanh cho thuê hạ tầng còn lại (sau khi trừ 8,31 ha) và phần đầu tư xây nhà ở cho cán bộ công nhân viên được phân chia theo hợp đồng.
- (b2) Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Khu Công Nghiệp Nam An là khoản tiền nhận góp vốn hợp tác theo Hợp đồng hợp tác số CN02/HĐHT/KIMTHANH ngày 03/06/2025. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Khu Công Nghiệp Nam An góp vốn bằng tiền là 557.896.999.808 đồng để Công ty tiếp tục triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành. Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Khu Công Nghiệp Nam An được hưởng lợi ích hợp tác là được ưu tiên thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật và được nhận chuyển giao công trình tại Lô đất CN02 (diện tích: 99.935 m<sup>2</sup>). Đến ngày 30/06/2026 Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Khu Công Nghiệp Nam An đã góp là 358.366.910.000 đồng.
- (b3) Phải trả Công ty Cổ phần Quản lý vận hành và cho thuê KCN Đại Minh là khoản tiền nhận góp vốn hợp tác theo Hợp đồng hợp tác số CN03/HĐHT/KIMTHANH ngày 03/06/2025. Theo đó,

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Quản lý vận hành và cho thuê KCN Đại Minh góp vốn bằng tiền là 456.517.863.313 đồng để Công ty tiếp tục triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành. Công ty Cổ phần Quản lý vận hành và cho thuê KCN Đại Minh được hưởng lợi ích hợp tác là được ưu tiên thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật và nhận chuyển giao công trình tại Lô đất CN03 (diện tích: 81.590 m<sup>2</sup>). Đến ngày 30/06/2026 Công ty Cổ phần Quản lý vận hành và cho thuê KCN Đại Minh đã góp là 292.581.740.000 đồng.

**18. Doanh thu chờ phân bổ**

|                            | <b>Cuối kỳ</b><br><b>VND</b> | <b>Đầu năm</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>         | <b>80.061.333</b>            | <b>105.394.000</b>           |
| Doanh thu chờ phân bổ khác | 80.061.333                   | 105.394.000                  |
| <b>b) Dài hạn</b>          | -                            | -                            |
| <b>Cộng</b>                | <b>80.061.333</b>            | <b>105.394.000</b>           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**19. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| Chỉ tiêu                   | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn         | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đơn vị tính: VND       |           |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------|
|                            |                           |                      |                         |                       |                                  |                                   |                        | Tổng cộng |
| Số dư đầu năm trước        | 315.399.470.000           | 7.584.000.000        | -                       | 299.402.809           | 4.572.839.414                    | (247.657.346.134)                 | 80.198.366.089         |           |
| Lãi/ (lỗ) trong kỳ trước   |                           |                      |                         |                       |                                  | 24.314.511.823                    | 24.314.511.823         |           |
| Tăng vốn trong kỳ          | 195.000.000.000           |                      |                         |                       | (261.305.126)                    |                                   | 195.000.000.000        |           |
| Giảm khác                  |                           |                      |                         |                       |                                  |                                   | (261.305.126)          |           |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b> | <b>510.399.470.000</b>    | <b>7.584.000.000</b> | <b>-</b>                | <b>299.402.809</b>    | <b>4.311.534.288</b>             | <b>(223.342.834.311)</b>          | <b>299.251.572.786</b> |           |
| Số dư đầu năm nay          | 510.399.470.000           | 7.584.000.000        | 4.050.229.162           | 299.402.809           | -                                | (135.661.985.366)                 | 386.671.116.605        |           |
| Lãi/ (lỗ) trong kỳ này     |                           |                      |                         |                       |                                  | 27.044.547.779                    | 27.044.547.779         |           |
| Giảm khác                  |                           |                      | (261.305.126)           |                       | -                                |                                   | (261.305.126)          |           |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>   | <b>510.399.470.000</b>    | <b>7.584.000.000</b> | <b>3.788.924.036</b>    | <b>299.402.809</b>    | <b>-</b>                         | <b>(108.617.437.587)</b>          | <b>413.454.359.258</b> |           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                              | <u>Cuối kỳ</u><br>VND  | <u>%</u>    | <u>Đầu năm</u><br>VND  | <u>%</u>    |
|------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt           | 56.200.000.000         | 11,01%      | 56.200.000.000         | 11,01%      |
| Bà Trần Thị Liên             | 76.726.000.000         | 15,03%      | 76.726.000.000         | 15,03%      |
| Ông Nguyễn Văn Tuế           | 56.000.000.000         | 10,97%      | 56.000.000.000         | 10,97%      |
| Bà Nguyễn Minh Thư           | 55.000.000.000         | 10,78%      | 55.000.000.000         | 10,78%      |
| Bà Lương Thị Ngọc Trang      | 40.000.000.000         | 7,84%       | 40.000.000.000         | 7,84%       |
| Ông Nguyễn Hải Đăng          | 34.000.000.000         | 6,66%       | 34.000.000.000         | 6,66%       |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 192.473.470.000        | 37,71%      | 192.473.470.000        | 37,71%      |
| <b>Cộng</b>                  | <b>510.399.470.000</b> | <b>100%</b> | <b>510.399.470.000</b> | <b>100%</b> |

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|                                  | <u>Kỳ này</u><br>VND | <u>Kỳ trước</u><br>VND |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                      |                        |
| Vốn góp đầu năm                  | 510.399.470.000      | 315.399.470.000        |
| Vốn góp tăng trong kỳ            | -                    | 195.000.000.000        |
| Vốn góp giảm trong kỳ            | -                    | -                      |
| Vốn góp cuối kỳ                  | 510.399.470.000      | 510.399.470.000        |

**d) Cổ phiếu**

|                                               | <u>Cuối kỳ</u>    | <u>Đầu năm</u>    |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>    | <b>51.039.947</b> | <b>51.039.947</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> | <b>51.039.947</b> | <b>51.039.947</b> |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 51.039.947        | 51.039.947        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                             | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu mua lại</b>              | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | -                 | -                 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                             | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>        | <b>51.039.947</b> | <b>51.039.947</b> |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 51.039.947        | 51.039.947        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                             | -                 | -                 |

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                            | <u>Kỳ này</u><br>VND   | <u>Kỳ trước</u><br>VND |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu thi công xây dựng                                | 152.678.643.236        | 46.688.554.162         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ khác | 7.630.926.880          | 249.648.659.019        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>160.309.570.116</b> | <b>296.337.213.181</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

|                                                          | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn thi công xây dựng                                | 118.434.836.903        | 40.597.524.696         |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ khác | 5.714.875.596          | 169.810.674.958        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>124.149.712.499</b> | <b>210.408.199.654</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>VND  |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 112.757        | 8.062.627        |
| <b>Cộng</b>                | <b>112.757</b> | <b>8.062.627</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                                                         | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay, lãi chậm thanh toán                       | 1.094.109.140        | 6.980.897.356        |
| Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư | -                    | (169.022.384)        |
| Lỗ thanh lý khoản đầu tư                                | -                    | 218.831.852          |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>1.094.109.140</b> | <b>7.030.706.824</b> |

**5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                                  | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a) Chi phí bán hàng</b>                       | -                    | -                    |
| <b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>           | <b>3.578.627.824</b> | <b>3.635.906.000</b> |
| Chi phí lương                                    | 2.291.572.811        | 2.179.057.944        |
| Chi phí vật liệu quản lý                         | 89.500.727           | 78.766.940           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                            | 141.083.658          | 148.243.454          |
| Chi phí về thuế, phí                             | 19.446.595           | 227.452.085          |
| Chi phí dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi | 1.785.714            | -                    |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài                       | -                    | 269.413              |
| Chi phí khác                                     | 1.035.238.319        | 1.002.116.164        |

**6. Thu nhập khác**

|                                                | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thu phí dịch vụ, phí gửi xe tại chung cư Westa | 1.467.226.727        | 1.306.445.360        |
| Thu nhập khác                                  | 4.079.316.398        | 6.021.820            |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>5.546.543.125</b> | <b>1.312.467.180</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****7. Chi phí khác**

|                                                               | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Tiền phạt, chậm nộp thuế, vi phạm hành chính                  | 413.574.001          | 1.488.752.065         |
| Chi phí cho thuê kho bãi, mặt bằng, khấu hao tài sản cho thuê | 2.240.058.354        | 2.007.221.201         |
| Chi phí khác                                                  | 404.024.449          | 48.772.445.421        |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>3.057.656.804</b> | <b>52.268.418.687</b> |

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

|                                                                                         | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                | <b>33.976.119.731</b> | <b>24.314.511.823</b> |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | 681.740.029           | (7.717.739.514)       |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                             | 681.740.029           | 1.488.752.065         |
| + Chi phí không được trừ                                                                | 681.740.029           | 1.488.752.065         |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                             | -                     | 9.206.491.579         |
| + Chi phí lãi vay được trừ chuyển từ các năm trước                                      | -                     | 9.206.491.579         |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>                                                          | <b>34.657.859.760</b> | <b>16.596.772.309</b> |
| Chuyển lỗ các năm trước                                                                 | -                     | 16.596.772.309        |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                                               | <b>34.657.859.760</b> | <b>-</b>              |
| Thuế suất thuế TNDN                                                                     | 20%                   | 20%                   |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                     | <b>6.931.571.952</b>  | <b>-</b>              |

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                                | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ | 89.500.727             | 78.766.940             |
| Chi phí nhân công                              | 3.369.144.937          | 3.218.830.238          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định               | 1.377.035.306          | 1.384.195.102          |
| Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng             | 147.225.926.500        | 278.839.578.000        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 356.632.977.027        | 176.150.661.128        |
| Chi phí khác                                   | 1.538.905.279          | 1.790.312.256          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>510.233.489.776</b> | <b>461.462.343.664</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

#### 10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không tính chi tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về "Lãi trên cổ phiếu" yêu cầu trường hợp công ty phải lập cả báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo qui định của chuẩn mực này trên báo cáo tài chính hợp nhất.

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Thông tin sự kiện sau niên độ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 05/04/2022 thì Đại hội đã thông qua phương án phát hành riêng lẻ 55 triệu cổ phiếu (tương ứng vốn điều lệ theo mệnh giá là 550 tỷ đồng) cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Ngoài ra, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

#### 2. Các cam kết

Theo thỏa thuận của Công ty và Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP ngày 11/04/2023 được công nhận bởi Tòa án Nhân dân Quận Hai Bà Trưng và Biên bản thỏa thuận ngày 17/03/2026 thì các bên đã thống nhất công ty sẽ thanh toán nợ vay, lãi vay, ứng tiền thi công và các khoản khác cho Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP với số tiền: 22.267.615.442 đồng. Công ty đã cam kết thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP theo lộ trình cụ thể như sau:

- Chậm nhất vào ngày 31/03/2026: 1.000.000.000 đồng.
- Chậm nhất vào ngày 30/06/2026: 1.000.000.000 đồng.
- Chậm nhất vào ngày 30/09/2026: 1.000.000.000 đồng.
- Chậm nhất vào ngày 31/12/2026: 1.000.000.000 đồng.
- Chậm nhất vào ngày 30/06/2027: Thanh toán toàn bộ tiền nợ còn lại.

Nếu công ty thanh toán đúng theo cam kết thì sẽ được miễn không tính lãi và ngược lại sẽ bị tính lãi phát sinh từ ngày 04/04/2023 với lãi suất được tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng – CTCP vay vốn tại thời điểm tính lãi.

#### 3. Thông tin về các bên liên quan

##### 3.1 Danh mục các bên liên quan

| Các bên liên quan                                                                                                                                                                                               | Mối quan hệ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Xanh IFOOD                                                                                                                                                                            | Công ty con |
| Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này. |             |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****3.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

| Các bên liên quan                    | Mối quan hệ       | Nội dung nghiệp vụ           | Kỳ này      | Kỳ trước      |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|---------------|
| Công ty Cổ phần thực phẩm xanh IFOOD | Công ty con       | Cho vay                      | -           | 4.250.000.000 |
|                                      |                   | Thu hồi tiền cho vay         | -           | 350.000.000   |
| Ông Nguyễn Đình Anh                  | Phó Tổng Giám đốc | Chi trả nợ vay               | -           | 500.000.000   |
| Ông Nguyễn Tiến Dương                | Kế toán trưởng    | Chi trả nợ vay               | -           | 300.000.000   |
|                                      |                   | Chi trả tiền góp vốn hợp tác | 250.000.000 | -             |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

| Các bên liên quan                    | Mối quan hệ                     | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị khoản phải thu/(phải trả) |                |
|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------|
|                                      |                                 |                    | Cuối kỳ                           | Đầu năm        |
| Ông Nguyễn Trọng Hiền                | Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc | Huy động vốn       | (308.700.000)                     | (308.700.000)  |
|                                      |                                 | Tạm ứng            | 230.000.000                       | -              |
| Ông Lê Kim Tuấn                      | Thành viên HĐQT                 | Huy động vốn       | (171.500.000)                     | (171.500.000)  |
|                                      |                                 | Tạm ứng            | 194.612.000                       | 69.298.000     |
| Ông Nguyễn Đình Anh                  | Phó Tổng Giám đốc               | Tạm ứng            | 1.033.400.602                     | 515.400.602    |
|                                      |                                 | Huy động vốn       | (171.500.000)                     | (171.500.000)  |
| Bà Dương Thị Thu Hà                  | Phó Tổng Giám đốc               | Huy động vốn       | (171.500.000)                     | (171.500.000)  |
|                                      |                                 | Tạm ứng            | 7.201.000.000                     | 501.000.000    |
| Ông Nguyễn Tiến Dương                | Kế toán trưởng                  | Huy động vốn       | (300.000.000)                     | (550.000.000)  |
|                                      |                                 | Tạm ứng            | 521.452.638                       | 64.452.638     |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Xanh IFOOD | Công ty con                     | Cho vay            | 14.200.000.000                    | 14.200.000.000 |
|                                      |                                 | Phải trả khác      | (300.000.000)                     | -              |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong kỳ:

| Họ tên                                                   | Chức danh                        | Kỳ này      | Kỳ trước    |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị</b>          |                                  |             |             |
| Ông Lê Quang Hải                                         | Chủ tịch HĐQT                    | 60.000.000  | 60.000.000  |
| Ông Nguyễn Trọng Hiền                                    | Thành viên HĐQT                  | 42.000.000  | 42.000.000  |
| Ông Dương Hoàng Tuấn Anh                                 | Thành viên HĐQT                  | 42.000.000  | 42.000.000  |
| Ông Lê Kim Tuấn                                          | Thành viên HĐQT                  | 42.000.000  | 42.000.000  |
| Bà Dương Thị Thu Hà                                      | Thành viên HĐQT                  | 42.000.000  | 42.000.000  |
| <b>Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát</b>              |                                  |             |             |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân                                 | Trưởng ban                       | 24.000.000  | 24.000.000  |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Loan                                 | Thành viên                       | 18.000.000  | 18.000.000  |
| Bà Lê Thị Ngọc Anh                                       | Thành viên - Đến ngày 22/04/2026 | 12.000.000  | 18.000.000  |
| Ông Lê Anh Tuấn                                          | Thành viên - Từ ngày 22/04/2026  | 6.000.000   | -           |
| Bà Đông Thị Bắc                                          | Thành viên                       | 18.000.000  | 18.000.000  |
| Bà Lê Thị Ngát                                           | Thành viên                       | 18.000.000  | 18.000.000  |
| <b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác</b> |                                  |             |             |
| Ông Nguyễn Trọng Hiền                                    | Tổng Giám đốc                    | 119.070.000 | 116.970.000 |
| Ông Nguyễn Đình Anh                                      | Phó Tổng Giám đốc                | 220.580.000 | 158.480.000 |
| Bà Dương Thị Thu Hà                                      | Phó Tổng Giám đốc                | 90.580.000  | 88.480.000  |
| Ông Nguyễn Tiến Dương                                    | Kế toán trưởng                   | 148.300.000 | 116.200.000 |

**4. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

**Khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau: Kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ khác. Thông tin báo cáo theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh như sau:

| Kỳ này                                     | Xây dựng        | Kinh doanh bất động sản và dịch vụ khác | Cộng            |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|
| - Doanh thu thuần và thu nhập khác         | 152.678.643.236 | 13.177.582.762                          | 165.856.225.998 |
| - Chi phí trực tiếp                        | 118.434.836.903 | 5.714.875.596                           | 124.149.712.499 |
| - Các chi phí phân bổ                      | 7.116.199.739   | 614.194.029                             | 7.730.393.768   |
| - Lợi nhuận trước thuế                     | 27.127.606.594  | 6.848.513.137                           | 33.976.119.731  |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành              | 5.534.385.871   | 1.397.186.081                           | 6.931.571.952   |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 21.593.220.723  | 5.451.327.056                           | 27.044.547.779  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

| Kỳ trước                                   | Xây dựng        | Kinh doanh bất động sản và dịch vụ khác | Cộng            |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|
| - Doanh thu thuần và thu nhập khác         | 46.688.554.162  | 250.969.188.826                         | 297.657.742.988 |
| - Chi phí trực tiếp                        | 40.597.524.696  | 169.810.674.958                         | 210.408.199.654 |
| - Các chi phí phân bổ                      | 9.871.557.843   | 53.063.473.668                          | 62.935.031.511  |
| - Lợi nhuận trước thuế                     | (3.780.528.377) | 28.095.040.200                          | 24.314.511.823  |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành              | -               | -                                       | -               |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | (3.780.528.377) | 28.095.040.200                          | 24.314.511.823  |

**5. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.9 và V.12). Tại thời điểm 30/06/2026 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác

**6. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**7. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

|                                   | Đơn vị tính: VND       |                          |                          |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | Từ 01 năm<br>trở xuống | Từ 01 năm<br>đến 05 năm  | Cộng                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>                 | <b>251.540.548.275</b> | <b>2.048.250.523.052</b> | <b>2.299.791.071.327</b> |
| Vay và nợ                         | 7.650.318.339          | 366.125.000              | 8.016.443.339            |
| Phải trả người bán                | 88.189.131.800         | -                        | 88.189.131.800           |
| Người mua trả trước               | 83.909.177.021         | -                        | 83.909.177.021           |
| Chi phí phải trả                  | 26.412.314.237         | -                        | 26.412.314.237           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 45.379.606.878         | 2.047.884.398.052        | 2.093.264.004.930        |
| <b>Số đầu năm</b>                 | <b>342.103.097.574</b> | <b>1.432.046.485.457</b> | <b>1.774.149.583.031</b> |
| Vay và nợ                         | 8.700.318.339          | 441.875.000              | 9.142.193.339            |
| Phải trả người bán                | 105.924.997.006        | -                        | 105.924.997.006          |
| Người mua trả trước               | 160.818.344.864        | -                        | 160.818.344.864          |
| Chi phí phải trả                  | 25.349.504.490         | -                        | 25.349.504.490           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 41.309.932.875         | 1.431.604.610.457        | 1.472.914.543.332        |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**8. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****9. Thông tin khác**

Trong năm 2025, Công ty có ghi nhận doanh thu cho thuê một lần đối với toàn bộ thời gian thuê với một hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật tại dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Ảnh hưởng của phương pháp ghi nhận này so với phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian cho thuê như sau:

|                                                | <b>Doanh thu</b> | <b>Giá vốn</b>  | <b>Lợi nhuận</b> |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>Ghi nhận doanh thu 1 lần</b>                |                  |                 |                  |
| Năm 2025                                       | 244.368.871.488  | 166.184.036.295 | 78.184.835.193   |
| <b>Nếu ghi nhận doanh thu phân bổ hàng năm</b> |                  |                 |                  |
| Năm 2025                                       | 2.634.704.814    | 1.791.741.631   | 842.963.183      |
| Hàng năm từ năm 2026 đến năm 2070              | 5.269.409.628    | 3.583.483.262   | 1.685.926.366    |
| Năm 2071                                       | 1.317.352.407    | 895.870.816     | 421.481.591      |
| <b>Chênh lệch giữa 2 phương pháp</b>           |                  |                 |                  |
| Năm 2025                                       | 241.734.166.674  | 164.392.294.664 | 77.341.872.010   |
| Hàng năm từ 2026 đến 2070                      | (5.269.409.628)  | (3.583.483.262) | (1.685.926.366)  |
| Năm 2071                                       | (1.317.352.407)  | (895.870.816)   | (421.481.591)    |

**10. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**11. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét. Số liệu này được trình bày lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

| <b>Chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính riêng</b> | <b>Số đầu năm<br/>(trình bày lại)</b> | <b>Số đầu năm<br/>(đã báo cáo)</b> | <b>Chênh lệch</b>        |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                             | <b>1.107.411.430.295</b>              | <b>1.107.411.430.295</b>           | <b>-</b>                 |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>14.200.000.000</b>                 | <b>14.200.000.000</b>              | <b>-</b>                 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn            | 14.200.000.000                        | -                                  | 14.200.000.000           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                           | -                                     | 14.200.000.000                     | (14.200.000.000)         |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                              | <b>1.053.514.663.341</b>              | <b>1.053.514.663.341</b>           | <b>-</b>                 |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                   | <b>-</b>                              | <b>137.565.000.000</b>             | <b>(137.565.000.000)</b> |
| 5. Phải thu dài hạn khác                               | -                                     | 137.565.000.000                    | (137.565.000.000)        |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                    | <b>138.765.000.000</b>                | <b>1.200.000.000</b>               | <b>137.565.000.000</b>   |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 138.565.000.000                       | 1.000.000.000                      | 137.565.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                               | <b>2.160.926.093.636</b>              | <b>2.160.926.093.636</b>           | <b>-</b>                 |

### **Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

人.工.工.工.工.