



CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Địa chỉ: Tầng 1 Toà nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Mộ Lao,
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 33 544 667

Mã số thuế: 0500236860



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ III NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ
PHẦN COMA
18**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN COMA
18
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hà Đông, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0500236860
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.10.27 16:32:25+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

HÀ NỘI 10 - 2025

NỘI DUNG

	Trang
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	2 - 3
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	4 - 5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	6
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	7 - 21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,222,038,065,460	119,185,951,478
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.	6,799,479,312	965,924,256
1. Tiền	111		6,799,479,312	965,924,256
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,198,592,119,643	94,865,988,156
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		97,491,548,493	17,023,305,887
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		972,403,389,626	92,101,943,528
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	300,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.	152,263,985,404	9,007,542,621
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137	V.	(23,566,803,880)	(23,566,803,880)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		8,573,619,826	15,279,542,387
1. Hàng tồn kho	141	V.	8,573,619,826	15,279,542,387
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8,072,846,679	8,074,496,679
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		99,900	99,900
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.	8,072,746,779	8,074,396,779
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		787,662,757,791	731,181,744,288
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	56,518,743,000
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc			-	-
6. Phải thu dài hạn khác	211	V.	-	56,518,743,000
II. Tài sản cố định	220		93,388,878,161	95,857,128,503
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.	93,388,878,161	95,857,128,503
- Nguyên giá	222		118,725,025,142	118,725,025,142
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(25,336,146,981)	(22,867,896,639)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		675,000,000	675,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(675,000,000)	(675,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	231		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		674,950,716,017	385,774,895,169
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		674,950,716,017	385,774,895,169
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V. 8	-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		19,230,000,000	193,030,977,616
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.	19,230,000,000	193,200,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.	1,000,000,000	1,000,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1,000,000,000)	(1,169,022,384)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		93,163,613	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.	93,163,613	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,009,700,823,251	850,367,695,766

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			30/09/2025	01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,701,873,595,541	770,169,329,677
I. Nợ ngắn hạn	310		1,701,242,345,376	489,363,656,322
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		30,271,478,099	90,847,885,993
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		174,960,642,440	64,210,008,347
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.	13,944,529,491	17,622,813,402
4. Phải trả người lao động	314		2,205,615,175	1,982,249,562
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.	51,099,670,598	111,325,943,885
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		815,157,154	995,409,091
9. Phải nộp ngắn hạn khác	319	V.	1,418,596,434,080	33,271,963,379
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.	9,348,818,339	169,107,382,663
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		631,250,165	280,805,673,355
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	280,211,908,830
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		631,250,165	593,764,525
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		307,827,227,710	80,198,366,089
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.	307,827,227,710	80,198,366,089
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		510,399,470,000	315,399,470,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7,584,000,000	7,584,000,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		299,402,809	299,402,809
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(214,636,526,824)	(247,657,346,134)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(224,011,182,333)	(302,110,128,337)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9,374,655,509	54,452,782,203
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		4,180,881,725	4,572,839,414
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2,009,700,823,251	850,367,695,766

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương



Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Địa chỉ: Tầng 1Toà nhà Westa, 108 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, TP Hà Nội

Điện thoại: 024.33 544 667

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
QUÍ III NĂM 2025**

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	31,155,228,810	3,429,091,431	327,492,441,991	49,027,429,758
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	10	VI.20	31,155,228,810	3,429,091,431	327,492,441,991	49,027,429,758
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	19,459,192,110	1,495,510,711	213,783,585,896	32,126,226,993
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	20		11,696,036,700	1,933,580,720	113,708,856,095	16,901,202,765
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.22	2,812,372	44,388	10,874,999	275,165
7. Chi phí tài chính	22	VI.22	58,688,786	44,556,061	55,628,554,045	1,175,968,737
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		58,688,786	44,556,061	55,628,554,045	1,175,968,737
8. Chi phí bán hàng	24	VI.24				
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.25	1,723,490,545	1,887,855,278	5,301,046,761	4,529,835,809
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9,916,669,741	1,213,769	52,790,130,288	11,195,673,384
11. Thu nhập khác	31	VI.26	912,483,934	2,284,660,324	2,224,951,114	8,824,722,717
12. Chi phí khác	32	VI.27	1,454,498,166	1,256,497,020	5,007,550,353	7,445,456,811
13. Lợi nhuận khác	40		(542,014,232)	1,028,163,304	(2,782,599,239)	1,379,265,906

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9,374,655,509	1,029,377,073	50,007,531,049	12,574,939,290
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.28				
16. Chi phí thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9,374,655,509	1,029,377,073	50,007,531,049	12,574,939,290
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Trọng Hiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	30/09/2025	01/01/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9,374,655,509	54,452,782,203
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ	02	822,750,114	3,107,492,841
Các khoản dự phòng	03	-	(540,186,102)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,812,372)	563,527,731
Chi phí lãi vay	06	58,688,786	13,228,844,241
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(34,221,339,517)
3. LN từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10,253,282,037	36,591,121,397
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	161,173,675,545	43,105,150,605
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(36,135,906,281)	(262,926,834,279)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(126,860,245,256)	(79,159,067,952)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	289,624,009	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(17,127,535)	(78,269,941)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
Thu khác từ hoạt động SXKD	16	-	280,211,908,830
Tiền chi khác từ hoạt động SXKD	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	8,703,302,519	17,744,008,660
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	-	(986,411,273)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	45,454,546
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(3,800,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn góp vào đơn vị khác	24	-	3,710,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1,200,000,000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	2,812,372	108,631
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2,812,372	(2,230,848,096)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	400,000,165	54,995,854,000
Trả nợ gốc tiền vay	34	(3,272,560,000)	(69,933,472,459)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2,872,559,835)	(14,937,618,459)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	5,833,555,056	575,542,105
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	965,924,256	390,382,151
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6,799,479,312	965,924,256

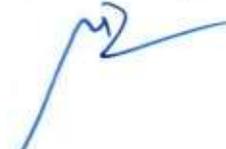
Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương



Nguyễn Trọng Hiền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ III NĂM 2025

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần COMA 18 là Công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là thành viên của Tổng Công ty Cơ khí xây dựng chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ ngày 21/12/2005.

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

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

Điện thoại: 024 33544667

Fax: 024 33544667

Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

Các thành viên Hội đồng quản trị bao gồm:

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Họ và tên

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

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

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 hàng năm, Báo cáo tài chính quý III năm 2025 bắt đầu từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Các khoản phải thu

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

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tại ngày 30/09/2025, tại Công ty có khoản lỗ lũy kế là - 214.636.526.824 đồng, khoản lỗ cho mục đích chuyển lỗ này sẽ được xác định phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế và có thể được dùng để bù trừ với các khoản lợi nhuận chịu thuế của các năm tiếp theo nhưng không quá 05 năm kể từ năm phát sinh. Công ty không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại liên quan đến các khoản lỗ này do không chắc chắn về thời điểm thu được lợi nhuận trong tương lai.

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

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

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
	30/09/2025	01/01/2025
1 . Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền mặt tại quỹ	637,592,080	256,248,525
Tiền gửi ngân hàng	6,161,887,232	709,675,731
Tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	-
Cộng	6,799,479,312	965,924,256
2 . Các khoản phải thu khác	30/09/2025	01/01/2025
Ông Hữu - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh		
Phải thu khác	129,531,759,466	1,506,327,289
Tạm ứng	8,375,618,321	7,279,154,257
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14,205,000,000	-
Phải trả, phải nộp khác (Dư Nợ)	151,607,617	222,061,075
Cộng	152,263,985,404	9,007,542,621
3 . Dự phòng phải thu khó đòi	30/09/2025	01/01/2025
Dự phòng 30% khoản phải thu ông Hữu - CN TP Hồ Chí Minh		
Dự phòng các khoản phải thu-khó đòi khác	(23,566,803,880)	(23,566,803,880)
Dự phòng đầu tư tài chính	(1,000,000,000)	(1,169,022,384)
Cộng	(24,566,803,880)	(24,735,826,264)
4 . Hàng tồn kho	30/09/2025	01/01/2025
Nguyên liệu, vật liệu	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	-	-
Thành phẩm	-	-
Hàng hóa	8,573,619,826	15,279,542,387
Cộng	8,573,619,826	15,279,542,387
5 . Phải thu dài hạn khác	30/09/2025	01/01/2025
Phải thu dài hạn khác	-	56,518,743,000
Cộng	-	56,518,743,000

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

6 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

7 . Chi phí dở dang dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Xây dựng dở dang dài hạn	674,950,716,017	385,774,895,169
- Chi phí dở dang dài hạn dự án KCN Kim Thành	674,950,716,017	385,774,895,169
Cộng	674,950,716,017	385,774,895,169

8 . Đầu tư dài hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
Đầu tư dài hạn khác		
Đầu tư vào Công ty CP thực phẩm xanh IFOOD	1,200,000,000	1,200,000,000
Đầu tư vào Công ty CP đầu tư khu công nghiệp Kinh Đô		192,000,000,000
Đầu tư vào Công ty CP TMDV công nghệ CMTECH	18,030,000,000	
Đầu tư vào Công ty CP Comare (vốn điều lệ 160 tỷ)	1,000,000,000	1,000,000,000
Đầu tư khác		
Cộng	20,230,000,000	194,200,000,000

9 . Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Giá trị CCDC đã xuất dùng chưa phân bổ		-
Tiền thuê đất 50 năm tại Bích Hòa		
Chi phí khác		
Tiền thuê đất Bích Hòa	93,163,613	
Cộng	93,163,613	-

10 . Vay và nợ ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Vay ngắn hạn	9,348,818,339	169,107,382,663
- Vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Thăng Long (1)		124,772,784,833
- Vay cá nhân, vay Tổng công ty cơ khí XD (2)	9,348,818,339	44,334,597,830

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

Cộng**9,348,818,339****169,107,382,663**

(1) Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đại Chúng CN Thăng Long, lãi suất lần lượt ở thời điểm hiện tại là 10.6%/năm mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động,

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

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
11 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế giá trị gia tăng	13,947,058,991	6,381,502,277
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	(2,529,500)	540,642,148
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10,700,668,977
Cộng	<u>13,944,529,491</u>	<u>17,622,813,402</u>
12 . Chi phí phải trả		
Trích trước chi phí lãi vay phải trả		75,468,107,729
Trích trước chi phí các công trình	35,857,836,156	35,857,836,156
Chi phí phải trả khác	15,241,834,442	
Cộng	<u>51,099,670,598</u>	<u>111,325,943,885</u>
13 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	612,430,595	565,764,161
Bảo hiểm xã hội	12,012,396	545,803,413
Bảo hiểm y tế	(346,525,980)	-
Phải trả về cổ phần hoá	5,465,441,297	5,465,441,297
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,411,781,703,882	26,224,149,469
Bảo hiểm thất nghiệp	610,757,720	-
Tạm ứng (dư Có)	452,074,389	446,527,027
Phải trả phải nộp khác - Dư có TK 1388	8,539,781	24,278,012
Cộng	<u>1,418,596,434,080</u>	<u>33,271,963,379</u>
14 . Vay dài hạn và nợ dài hạn		
Vay dài hạn	631,250,165	280,805,673,355
- Vay ngân hàng (*)		-
- Phải trả dài hạn		280,211,908,830
- Vay ngân hàng TMCP PGBank	631,250,165	593,764,525
- Vay tổng công ty cơ khí xây dựng		
Cộng	<u>631,250,165</u>	<u>280,805,673,355</u>

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

Hợp đồng	Tổ chức tín dụng cho vay	LS(%)/năm	Thời hạn vay	Tổng giá trị khoản vay	Số dư tại 30/09/2025	Nợ gốc phải trả kỳ tới	Đảm bảo khoản vay
20/HĐTD-DH/180609	NH TMCP Đại chúng	10.6%	48 tháng	201,000,000,000			Dự án Tòa nhà cao cấp Westa
PVFCTL-COMA18	CN Thăng Long						-

15 . Vốn chủ sở hữu

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

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>30/09/2025</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>01/01/2025</u>	<u>Tỷ lệ</u>
Vốn góp của các cổ đông	510,399,470,000	100%	315,399,470,000	100%
Cộng	<u>510,399,470,000</u>		<u>315,399,470,000</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

c/ Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	510,399,470,000	315,399,470,000
- Vốn góp đầu kỳ	315,399,470,000	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	315,399,470,000

d/ Cổ phiếu

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	51,039,947	31,539,947
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	51,039,947	31,539,947
- Cổ phiếu thường	51,039,947	31,539,947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,039,947	31,539,947
- Cổ phiếu thường	51,039,947	31,539,947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

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

	QIII NĂM 2025	Luỹ kế QIII năm 2025	QIII NĂM 2024	Luỹ kế QIII năm 2024
18 . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Tổng doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	31,155,228,810	327,492,441,991	3,429,091,431	49,027,429,758
Cộng	31,155,228,810	327,492,441,991	3,429,091,431	49,027,429,758
19 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	31,155,228,810	327,492,441,991	3,429,091,431	49,027,429,758
Cộng	31,155,228,810	327,492,441,991	3,429,091,431	49,027,429,758
20 . Giá vốn hàng bán				
Giá vốn hàng bán	19,459,192,110	213,783,585,896	1,495,510,711	32,126,226,993
Cộng	19,459,192,110	213,783,585,896	1,495,510,711	32,126,226,993
21 . Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi	2,812,372	10,874,999	44,388	275,160
Cộng	2,812,372	10,874,999	44,388	275,160
22 . Chi phí tài chính				
Lãi tiền vay	58,688,786	55,628,554,045	44,556,061	1,175,968,730
Cộng	58,688,786	55,628,554,045	44,556,061	1,175,968,730
23 . Chi phí bán hàng				
Chi phí bán hàng	19	0	0	-

24 . Chi phí quản lý doanh nghiệp	QIII NĂM 2025	Luỹ kế QIII năm 2025	QIII NĂM 2024	Luỹ kế QIII năm 2024
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,723,490,545	5,301,046,761	1,887,855,278	4,529,835,809
25 . Thu nhập khác	QIII NĂM 2025	Luỹ kế QIII năm 2025	QIII NĂM 2024	Luỹ kế QIII năm 2024
Thu nhập khác	912,483,934	2,224,951,114	2,284,660,324	8,824,722,717
Cộng	912,483,934	2,224,951,114	2,284,660,324	8,824,722,717
26 . Chi phí khác	QIII NĂM 2025	Luỹ kế QIII năm 2025	QIII NĂM 2024	Luỹ kế QIII năm 2024
Chi phí khác	1,454,498,166	5,007,550,353	1,256,497,020	7,445,456,811
Cộng	1,454,498,166	5,007,550,353	1,256,497,020	7,445,456,811
27 . Tổng lợi nhuận kế toán	QIII NĂM 2025	Luỹ kế QIII năm 2025	QIII NĂM 2024	Luỹ kế QIII năm 2024
- Trước thuế TNDN	9,374,655,509	50,007,531,049	1,029,377,073	12,574,939,290
- Sau thuế TNDN				

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

16 . Số liệu so sánh

Số dư đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán được lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp kết thúc ngày 31/12/2024 chuyển sang ngày 01/01/2025 được kiểm toán. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty cổ phần COMA18. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại phù hợp theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Chỉ tiêu	Q III/2025	01/01/2025
1. Bộ trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn		
<i>Bộ trí cơ cấu tài sản (%)</i>		
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	39.19	85.98
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	60.81	14.02
<i>Bộ trí cơ cấu nguồn vốn (%)</i>		
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	84.68	90.57
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	15.32	9.43
2. Khả năng thanh toán (lần)		
Khả năng thanh toán hiện hành	0.0040	0.002
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	0.718	0.244
	Q III/2025	Q III/2024
3. Tỷ suất sinh lời (%)		
<i>Tỷ suất sinh lời/ Doanh thu thuần (%)</i>		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	30.090	30.019
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	30.090	30.019
<i>Tỷ suất sinh lời/Tổng tài sản (%)</i>		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	0.466	0.149
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.466	0.149

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương



Nguyễn Trọng Hiền