CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18
VÀ CÔNG TY CON

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

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Hà Đông, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST: 0500236860
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-08-28 15:46:54
Foxit Reader Version: 9.6.0

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	*05 – 09*
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	*10*
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	*11 – 12*
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	*13 – 46*

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 và công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhàn	Trưởng Ban	
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên	
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên	Đến ngày 22/04/2026
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên	Từ ngày 22/04/2026
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên	
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên	
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 hợp nhất kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

M.S.D.N: 0500236860 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - P. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Trọng Hiền
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED
Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162
Email: nva@nva.com.vn
Web : www.nva.com.vn

Số: 29.06.3.2/26/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Coma 18 và công ty con, được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của đơn vị tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA
Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Lê Hồng Đào
Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		**1.294.655.539.945**	**1.114.696.889.388**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**5.395.094.331**	**5.891.676.748**
1. Tiền	111		5.395.094.331	5.891.676.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
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		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.266.638.138.996**	**1.105.951.206.975**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	45.805.580.075	60.958.544.065
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.093.327.573.009	931.779.257.704
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	151.073.575.506	136.780.209.086
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(23.568.589.594)	(23.566.803.880)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**507.137.449**	**958.818.283**
1. Hàng tồn kho	141		507.137.449	958.818.283
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
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		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**22.115.169.169**	**1.895.187.382**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	398.787.834	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		20.632.185.088	224.469.385
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		-	-

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.432.165.266.364**	**1.052.320.233.028**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**90.930.174.202**	**92.568.514.634**
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 luỹ 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 luỹ 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 luỹ kế (*)	229		(675.000.000)	(675.000.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
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		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.8	**1.203.668.973.270**	**822.181.148.707**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		1.203.668.973.270	822.181.148.707
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.2	**137.565.000.000**	**137.565.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
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		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**1.118.892**	**5.569.687**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	1.118.892	5.569.687
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		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**2.726.820.806.309**	**2.167.017.122.416**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		**2.310.500.073.674**	**1.778.053.254.091**
I. Nợ ngắn hạn	310		**262.249.550.622**	**346.006.768.634**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	88.229.636.192	106.142.649.844
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	92.690.989.148	163.374.718.447
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	11.285.814.462	7.234.644.713
5. Phải trả người lao động	315		1.823.906.246	1.845.407.096
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	26.412.314.237	25.349.504.490
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	80.061.333	105.394.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	33.620.183.594	32.797.804.634
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	7.650.318.339	8.700.318.339
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.048.250.523.052**	**1.432.046.485.457**
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. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	2.047.884.398.052	1.431.604.610.457
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	366.125.000	441.875.000
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**416.320.732.635**	**388.963.868.325**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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	V.19	7.584.000.000	7.584.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.19	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	V.19	299.402.809	299.402.809
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.19	(107.377.613.561)	(134.766.334.334)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(134.766.334.334)	(247.685.045.160)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		27.388.720.773	112.918.710.826
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.19	1.626.549.351	1.397.100.688
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.726.820.806.309**	**2.167.017.122.416**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Thanh Thúy	Nguyễn Tiến Dương	Nguyễn Trọng Hiền

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho 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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**209.428.210.626**	**320.142.292.346**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**209.428.210.626**	**320.142.292.346**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	**172.137.770.840**	**232.850.427.984**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**37.290.439.786**	**87.291.864.362**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	6.138.106	17.681.548
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	1.110.340.397	7.031.561.146
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*1.094.109.140*	*6.980.897.356*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	73.823.158	118.104.202
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.905.125.913	3.976.907.592
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**32.207.288.424**	**76.182.972.970**
13. Thu nhập khác	31	VI.6	5.546.543.125	1.312.467.180
14. Chi phí khác	32	VI.7	3.058.252.458	52.268.418.687
15. Lợi nhuận khác	**40**		**2.488.290.667**	**(50.955.951.507)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**34.695.579.091**	**25.227.021.463**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	7.077.409.655	180.675.227
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(33.804.477)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**27.618.169.436**	**25.080.150.713**
19.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		27.388.720.773	24.787.416.947
19.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		229.448.663	292.733.766
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.9	**537**	**486**
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.9	**537**	**486**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Thanh Thúy	Nguyễn Tiến Dương	Nguyễn Trọng Hiền

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho 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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***34.695.579.091***	***25.227.021.463***
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	-
- 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		(139.911)	41.521.593
- Chi phí đi vay	06		1.094.109.140	6.980.897.356
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***37.168.369.340***	***33.633.635.514***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(181.078.067.366)	(765.725.978.327)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(381.036.143.729)	(246.881.286.131)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		526.000.505.859	861.409.293.174
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(394.337.039)	(369.079.326)
- 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		-	(2.548.510)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***629.027.672***	***(211.984.883.983)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
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. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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		139.911	8.287.875
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***139.911***	***191.789.456.023***

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	195.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp 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 thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(1.125.750.000)***	***38.151.481.151***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(496.582.417)**	**17.956.053.191**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**5.891.676.748**	**2.212.863.342**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	V.1	**5.395.094.331**	**20.168.916.533**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Thanh Thúy	Nguyễn Tiến Dương	Nguyễn Trọng Hiền

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho 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 được đặt 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.

- Tại ngày 30/06/2026, tổng số Công ty con: 01

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 01

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

Danh sách công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc 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 Dĩnh, 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 hợp nhất

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 hợp nhất.

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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 hợp nhất 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. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con. Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong

kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong Báo cáo tình hình tài chính giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2. Hợp nhất kinh doanh

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá trị hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

3. 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.

4. Nguyên tắc kế toán 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.

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 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.

c) Dự phòng giảm giá 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 hợp nhất.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 tổn 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.

6. 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.
- 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình, 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 và các quy định khác về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

8. 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.

9. 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.

10. 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 hợp nhất 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải 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.

12. 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

13. 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 hợp nhất, 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 kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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.

14. 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 hợp nhất 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.

15. 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:

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ;

- 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 kết thúc năm tài chính;

- 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.

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 hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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.

17. 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...

18. 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,...

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, thuế 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...).

19. 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 kỳ 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	210.083.146	211.932.565
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.185.011.185	5.679.744.183
- Ngân hàng TMCP á Châu ACB - Chi nhánh Hà Nội	*4.484.456.966*	*5.510.094.584*
- Các ngân hàng khác	*700.554.219*	*169.649.599*
Cộng	**5.395.094.331**	**5.891.676.748**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ				Đầu năm			
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác		**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	-
Cộng		**138.565.000.000**	**137.565.000.000**	**1.000.000.000**		**138.565.000.000**	**137.565.000.000**	**1.000.000.000**

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.

3. Phải thu của khách hàng

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**45.805.580.075**	**60.958.544.065**
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	11.659.760.453	10.337.293.743
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**45.805.580.075**	**60.958.544.065**

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Không có.

4. Trả trước cho người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**1.093.327.573.009**	**931.779.257.704**
Văn phòng 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) Dài hạn	-	-
Cộng	**1.093.327.573.009**	**931.779.257.704**

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

5. Phải thu khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**151.073.575.506**	**136.780.209.086**
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	5.000.000
Tạm ứng	17.105.822.450	9.003.303.459
Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc (*)	42.270.000.000	42.270.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc (**)	65.000.000.000	65.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Hero Green (ứng trước tiền hàng ủy thác xuất khẩu)	23.846.998.405	16.751.272.437
Phải thu khác	2.845.754.651	3.750.633.190
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**151.073.575.506**	**136.780.209.086**

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

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

(**) Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc 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.

Đơn vị tính: VND

6. Nợ Xấu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng Công ty Xây dựng Công nghiệp VN (CT Thái Nguyên)	3.452.129.000	3.452.129.000	3.452.129.000	3.452.129.000
Công ty TNHH Phát triển Bắc Việt	1.371.000.000	1.371.000.000	1.371.000.000	1.371.000.000
Ông Hồ Trí Cần	1.687.300.000	1.687.300.000	1.687.300.000	1.687.300.000
Công ty CP Phát triển Công nghiệp	2.798.121.322	2.798.121.322	2.798.121.322	2.798.121.322
Các đối tượng khác	14.260.039.272	14.260.039.272	14.258.253.558	14.258.253.558
Cộng	**23.568.589.594**	**23.568.589.594**	**23.566.803.880**	**23.566.803.880**

Đơn vị tính: VND

7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	66.921.114	-
Hàng hóa	507.137.449	-	891.897.169	-
Cộng	**507.137.449**	**-**	**958.818.283**	**-**

Đơn vị tính: VND

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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				
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
Cộng	**1.203.668.973.270**	**1.203.668.973.270**	**822.181.148.707**	**822.181.148.707**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình					
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**
Giá trị đã hao mòn					
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**
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình					
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 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.

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	-

- 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 VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**398.787.834**	-
Chi phí tiền thuê đất còn phân bổ	398.787.834	-
b) Dài hạn	**1.118.892**	**5.569.687**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.118.892	5.569.687
Cộng	**399.906.726**	**5.569.687**

12. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Đầu năm		Trong kỳ		Cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay 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 thuê tài chính 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	**9.142.193.339**	**9.142.193.339**	**75.750.000**	**1.201.500.000**	**8.016.443.339**	**8.016.443.339**

(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.

(b1) Vay Tổng công ty Cơ khí Xây dựng theo hợp đồng (về việc nhận nợ vốn vay kiêm 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).

13. Phải trả người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**88.229.636.192**	**106.142.649.844**
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	32.268.686.154	37.106.069.795
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**88.229.636.192**	**106.142.649.844**

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Không có.

14. Người mua trả tiền trước

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**92.690.989.148**	**163.374.718.447**
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 Cổ phần Tập đoàn VIDEC	72.186.287.663	129.137.477.231
Công ty CP Xây dựng FIVE - STAR Việt Nam	-	21.345.684.116
Công ty Cổ phần Tập đoàn Camel	4.431.168.000	-
Các đối tượng khác	12.903.427.556	9.721.451.171
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**92.690.989.148**	**163.374.718.447**

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

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
a) Phải nộp	**7.234.644.713**	**15.806.117.600**	**11.754.947.851**	**11.285.814.462**
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	366.938.177	10.188.310.449	-	10.555.248.626
Thuế thu nhập cá nhân	28.500.000	116.648.516	59.555.000	85.593.516
Thuế khác	-	407.654.450	16.273.668	391.380.782
b) Phải thu	**1.670.717.997**	**586.521.750**	-	**1.084.196.247**
Thuế Thu nhập doanh nghiệp từ chuyển 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 VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**26.412.314.237**	**25.349.504.490**
Chi phí lãi vay, lãi quá hạn 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) Dài hạn	-	-
Cộng	**26.412.314.237**	**25.349.504.490**

17. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**33.620.183.594**	**32.797.804.634**
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 Tràng 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	11.120.608.016	10.382.449.587
b) Dài hạn	**2.047.884.398.052**	**1.431.604.610.457**
Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC (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
Cộng	**2.081.504.581.646**	**1.464.402.415.091**

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 Videc 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-VIDEC ngày 29/09/2022. Quy mô của dự án: 164,98 ha, Công ty góp 30% và Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc 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 m2). 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 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 m2). 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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	**80.061.333**	**105.394.000**
Doanh thu chờ phân bổ khác	80.061.333	105.394.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**80.061.333**	**105.394.000**

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**315.399.470.000**	**7.584.000.000**	**-**	**299.402.809**	**(247.685.045.160)**	**4.572.839.414**	**128.691.388.711**	**208.862.055.774**
Lãi/ (lỗ) trong kỳ trước					24.787.416.947			24.787.416.947
Tăng vốn trong kỳ	195.000.000.000							195.000.000.000
Giảm khác						(261.305.126)		(261.305.126)
Giảm lợi ích cổ đông không kiểm soát do thoái vốn công ty con							(127.594.584.645)	(127.594.584.645)
Số dư cuối kỳ trước	**510.399.470.000**	**7.584.000.000**	**-**	**299.402.809**	**(222.897.628.213)**	**4.311.534.288**	**1.096.804.066**	**300.793.582.950**
Số dư đầu năm nay	**510.399.470.000**	**7.584.000.000**	**4.050.229.162**	**299.402.809**	**(134.766.334.334)**	**-**	**1.397.100.688**	**388.963.868.325**
Lãi/ (lỗ) trong kỳ này					27.388.720.773			27.388.720.773
Giảm khác			(261.305.126)					(261.305.126)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong kỳ							229.448.663	229.448.663
Số dư cuối kỳ này	**510.399.470.000**	**7.584.000.000**	**3.788.924.036**	**299.402.809**	**(107.377.613.561)**	**-**	**1.626.549.351**	**416.320.732.635**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	(%)	Đầu năm VND	(%)
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%
Cộng	**510.399.470.000**	**100%**	**510.399.470.000**	**100%**

c) Vốn góp của chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**51.039.947**	**51.039.947**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**51.039.947**	**51.039.947**
- Cổ phiếu phổ thông	51.039.947	51.039.947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**51.039.947**	**51.039.947**
- 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).

20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- USD	17.654,71	62,12

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	48.836.652.296	23.525.486.716
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	7.912.915.094	249.928.251.468
Cộng	**209.428.210.626**	**320.142.292.346**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa	47.898.525.320	22.373.867.717
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	5.804.408.617	169.879.035.571
Cộng	**172.137.770.840**	**232.850.427.984**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	139.911	8.287.875
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.998.195	9.393.673
Cộng	**6.138.106**	**17.681.548**

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi chậm thanh toán	1.094.109.140	6.980.897.356
Lỗ chênh lệch tỷ giá	16.231.257	854.322
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	49.809.468
Cộng	**1.110.340.397**	**7.031.561.146**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Chi phí bán hàng	**73.823.158**	**118.104.202**
Chi phí lương	69.871.846	91.555.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	523.010	19.900.074
Chi phí khác	3.428.302	6.649.128
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	**3.905.125.913**	**3.976.907.592**
Chi phí lương	2.561.572.811	2.485.011.944
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 dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	1.785.714	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.186.496	19.890.537
Chi phí khác	1.057.996.507	1.244.994.717

c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Không có

6. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước 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
Cộng	**5.546.543.125**	**1.312.467.180**

7. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền phạt, chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	414.169.655	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
Cộng	**3.058.252.458**	**52.268.418.687**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty là 20% trên lợi nhuận 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 hợp nhất 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 VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**34.695.579.091**	**25.227.021.463**
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	691.469.186	(7.726.873.017)
- Các khoản điều chỉnh tăng	691.469.186	1.488.752.065
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	9.215.625.082
Tổng thu nhập chịu thuế	**35.387.048.277**	**17.500.148.446**
Chuyển lỗ các năm trước	-	16.596.772.309
Thu nhập tính thuế	**35.387.048.277**	**903.376.137**
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**7.077.409.655**	**180.675.227**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.388.720.773	24.787.416.947
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.388.720.773	24.787.416.947
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	51.039.947	51.039.947
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**537**	**486**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**537**	**486**

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu vật liệu, công cụ dụng cụ	89.500.727	78.766.940
Chi phí nhân công	3.709.016.783	3.616.339.238
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	356.686.686.533	176.190.182.326
Chi phí khác	1.545.645.174	1.812.387.852
Cộng	**510.633.811.023**	**461.921.449.458**

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 hợp nhất 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 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.

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
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	Thành viên HĐQT - 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

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
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị			
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
Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn	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
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
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 hợp nhất nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chủ yếu 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: Bán hàng hóa, 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	**Bán hàng hóa**	**Xây dựng**	**Kinh doanh bất động sản và dịch vụ khác**	**Cộng**
- Doanh thu thuần và thu nhập khác	48.836.652.296	152.678.643.236	13.465.596.325	214.980.891.857
- Chi phí trực tiếp	47.898.525.320	118.434.836.903	5.804.408.617	172.137.770.840
- Các chi phí phân bổ	416.552.504	7.104.411.076	626.578.346	8.147.541.926
- Lợi nhuận trước thuế	521.574.472	27.139.395.257	7.034.609.362	34.695.579.091
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	145.837.703	5.534.385.871	1.397.186.081	7.077.409.655
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**375.736.769**	**21.605.009.386**	**5.637.423.281**	**27.618.169.436**

Kỳ trước	**Bán hàng hóa**	**Xây dựng**	**Kinh doanh bất động sản và dịch vụ khác**	**Cộng**
- Doanh thu thuần và thu nhập khác	23.525.486.716	46.688.554.162	251.258.400.196	321.472.441.074
- Chi phí trực tiếp	22.373.867.717	40.597.524.696	169.879.035.571	232.850.427.984
- Các chi phí phân bổ	459.960.116	9.861.975.712	53.073.055.799	63.394.991.627
- Lợi nhuận trước thuế	691.658.883	(3.770.946.246)	28.306.308.826	25.227.021.463
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	180.675.227	-	-	180.675.227
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	(33.804.477)	(33.804.477)
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**510.983.656**	**(3.770.946.246)**	**28.340.113.303**	**25.080.150.713**

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 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.

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 trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	**262.169.489.289**	**2.048.250.523.052**	**2.310.420.012.341**
Phải trả người bán	88.229.636.192	-	88.229.636.192
Người mua trả tiền trước	92.690.989.148	-	92.690.989.148
Vay và nợ thuê tài chính	7.650.318.339	366.125.000	8.016.443.339
Chi phí phải trả	26.412.314.237	-	26.412.314.237
Các khoản phải trả khác	47.186.231.373	2.047.884.398.052	2.095.070.629.425
Số đầu năm	**345.901.374.634**	**1.432.046.485.457**	**1.777.947.860.091**
Phải trả người bán	106.142.649.844	-	106.142.649.844
Người mua trả tiền trước	163.374.718.447	-	163.374.718.447
Vay và nợ thuê tài chính	8.700.318.339	441.875.000	9.142.193.339
Chi phí phải trả	25.349.504.490	-	25.349.504.490
Các khoản phải trả khác	42.334.183.514	1.431.604.610.457	1.473.938.793.971

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 lại 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 lại 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.

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:

	Doanh thu	Giá vốn	Lợi nhuận
Ghi nhận doanh thu 1 lần			
Năm 2025	244.368.871.488	166.184.036.295	78.184.835.193
Ghi nhận doanh thu phân bổ hàng năm			
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
Chênh lệch giữa 2 phương pháp			
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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành như sau:

Chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	Số đầu năm (trình bày lại)	Số đầu năm (đã báo cáo)	Chênh lệch
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**1.114.696.889.388**	**1.114.696.889.388**	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**1.052.320.233.028**	**1.052.320.233.028**	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	-	**137.565.000.000**	**(137.565.000.000)**
3. Phải thu dài hạn khác	-	137.565.000.000	(137.565.000.000)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**137.565.000.000**	-	**137.565.000.000**
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	138.565.000.000	1.000.000.000	137.565.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**2.167.017.122.416**	**2.167.017.122.416**	-
C. NỢ PHẢI TRẢ	**1.778.053.254.091**	**1.778.053.254.091**	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	456.327.071	-	456.327.071
9. Phải trả ngắn hạn khác	32.797.804.634	33.254.131.705	(456.327.071)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**388.963.868.325**	**388.963.868.325**	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	4.050.229.162	-	4.050.229.162
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	4.050.229.162	(4.050.229.162)
			-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**2.167.017.122.416**	**2.167.017.122.416**	-

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đinh Thị Thanh Thúy	Nguyễn Tiến Dương	Nguyễn Trọng Hiền

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026