

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.0.9.2342.1.9200300.100
.1.1=MST.0500236960
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.10.29
15:41:05
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0



CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18
Báo cáo tình chính hợp nhất
QUÝ III NĂM 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	2 - 3
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 26

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
TÀI SẢN NGẮN HẠN	1000		1,391,496,488,369	1,114,696,889,388
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1100	V.	26,929,731,823	5,891,676,748
1. Tiền	1110		26,929,731,823	5,891,676,748
2. Các khoản tương đương tiền	1120		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1200		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1300		1,319,315,226,541	1,105,951,206,975
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1310		30,885,988,276	60,958,544,065
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	1320		1,142,035,950,952	931,779,257,704
5. Phải thu ngắn hạn khác	1350	V.	169,961,876,907	136,780,209,086
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	1360	V.	(23,568,589,594)	(23,566,803,880)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	1370		-	-
IV. Hàng tồn kho	1400		21,638,984,667	958,818,283
1. Hàng tồn kho	1410	V.	21,638,984,667	958,818,283
V. Tài sản ngắn hạn khác	1600		23,612,545,338	1,895,187,382
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	1610		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1620		23,612,545,338	224,469,385
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1630	V.	-	1,670,717,997
TÀI SẢN DÀI HẠN	2000		1,502,467,055,445	1,052,320,233,028
I. Các khoản phải thu dài hạn	2100		-	137,565,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	2150	V.	-	137,565,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	2160		-	-
II. Tài sản cố định	2200		90,111,003,986	92,568,514,634
1. Tài sản cố định hữu hình	2210	V.	90,111,003,986	92,568,514,634
- Nguyên giá	2220		117,950,913,154	117,950,913,154
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	2230		(27,839,909,168)	(25,382,398,520)
3. Tài sản cố định vô hình	2270		-	-
- Nguyên giá	2280		675,000,000	675,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	2290		(675,000,000)	(675,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	2400		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	2500		1,274,590,958,233	822,181,148,707
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	2510		1,274,590,958,233	822,181,148,707
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2520	V. 8	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	2600		137,565,000,000	-
1. Đầu tư vào công ty con	2610		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	2620		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2630	V.	138,565,000,000	1,000,000,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	2640		(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
VI. Tài sản dài hạn khác	2700		200,093,226	5,569,687
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	2710	V.	200,093,226	5,569,687
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2800		2,893,963,543,814	2,167,017,122,416

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
NỢ PHẢI TRẢ	3000		2,476,305,722,184	1,778,053,254,091
I. Nợ ngắn hạn	3100		375,735,984,484	346,006,768,634
1. Phải trả người bán ngắn hạn	3110		118,172,255,781	106,142,649,844
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3120		167,076,491,939	163,374,718,447
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3140	V.	6,665,149,295	7,234,644,713
4. Phải trả người lao động	3150		1,170,476,096	1,845,407,096
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	3160	V.	26,452,094,013	25,349,504,490
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	3190		743,433,118	105,394,000
9. Phải trả ngắn hạn khác	3200	V.	34,157,265,903	33,254,131,705
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3210	V.	21,298,818,339	8,700,318,339
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	3230		-	-
II. Nợ dài hạn	3300		2,100,569,737,700	1,432,046,485,457
1. Phải trả dài hạn khác	3380		2,100,089,987,700	1,431,604,610,457
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3390		479,750,000	441,875,000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	3420		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	4000		417,657,821,630	388,963,868,325
I. Vốn chủ sở hữu	4110	V.	417,657,821,630	388,963,868,325
1. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	4111		510,399,470,000	510,399,470,000
2. Thặng dư vốn	4120		7,584,000,000	7,584,000,000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	4140		3,658,271,473	4,050,229,162
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	4160		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	4180		299,402,809	299,402,809
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4200		(106,028,623,273)	(134,766,334,334)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	4201		(107,290,104,939)	(247,685,045,160)
- LNST chưa phân phối kỳ này	4202		1,261,481,666	112,918,710,826
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	4290		1,745,300,621	1,397,100,688
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	4400		2,893,963,543,814	2,167,017,122,416

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiên Dương

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026



Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Hiền

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

Điện thoại: 024.33 544 667

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.19	52,922,707,249	62,721,721,438	268,085,237,267	425,101,076,454
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	100	VI.20	52,922,707,249	62,721,721,438	268,085,237,267	425,101,076,454
4. Giá vốn hàng bán	110	VI.21	48,139,141,447	50,311,043,124	225,322,040,918	309,262,477,514
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	200		4,783,565,802	12,410,678,314	42,763,196,349	115,838,598,940
6. Doanh thu hoạt động tài chính	220	VI.22	313,799	6,150,436	306,451,905	14,699,236
7. Chi phí tài chính	230	VI.22	43,346,552	60,347,326	1,153,686,949	55,631,066,907
Trong đó: Chi phí lãi vay	240		43,346,552	60,347,326	1,153,686,949	55,631,066,907
9. Chi phí bán hàng	250	VI.24	59,648,276	94,762,164	133,471,434	209,206,982
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	260	VI.25	1,869,078,043	1,911,688,830	6,167,830,963	5,825,841,099
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	300		2,811,806,730	10,350,030,430	35,614,658,908	54,187,183,188
12. Thu nhập khác	310	VI.26	832,966,546	912,483,934	9,892,566,143	2,224,951,114
13. Chi phí khác	320	VI.27	1,975,635,983	1,454,593,875	4,554,278,412	5,013,160,262
14. Lợi nhuận khác	400		(1,142,669,437)	(542,109,941)	5,338,287,731	(2,788,209,148)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	500		1,669,137,293	9,807,920,489	40,952,946,639	51,398,974,040
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	510	VI.28	347,243,438		347,243,438	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	520					-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	600		1,321,893,855	9,807,920,489	40,605,703,201	51,398,974,040
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	610		1,261,481,666	9,634,614,497	40,257,503,268	50,842,396,843
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	620		60,412,189	173,305,992	348,199,933	556,577,197
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	700					

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Tổng giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	30/09/2026	01/01/2026
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1 Lợi nhuận trước thuế	10	1,669,137,293	120,266,207,483
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	20	819,170,216	2,766,003,617
Các khoản dự phòng	30	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	50	(303,037)	(4,926,751)
Chi phí đi vay	60	40,132,584	8,108,717,368
Các khoản điều chỉnh khác	70	-	-
3. LN từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	80	2,528,137,056	131,136,001,717
Tăng, giảm các khoản phải thu	90	89,534,908,448	(1,088,372,438,389)
Tăng, giảm hàng tồn kho	100	(91,669,072,461)	(421,904,743,346)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	110	24,376,930,485	1,250,607,331,587
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	120	199,813,500	23,416,592
Chi phí đi vay đã trả	140	(17,251,019)	(94,085,156,763)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	150	(3,477,838,971)	(2,548,510)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	160	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	170	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	200	21,475,627,038	(222,598,137,112)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	210	-	-
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	220	-	40,909,091
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	230	-	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	260	303,037	191,781,168,148
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	270	-	13,827,128
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	300	303,037	191,835,904,367
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	310	-	195,000,000,000
3 Tiền thu từ đi vay	330	-	12,336,000,000
4 Tiền trả nợ gốc vay	340	(437,875,000)	(172,894,953,849)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	400	(437,875,000)	34,441,046,151
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	500	21,038,055,075	3,678,813,406
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	600	5,891,676,748	2,212,863,342
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	610	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	700	26,929,731,823	5,891,676,748

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Điện thoại: 024 33544667
Fax: 024 33544667

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236860 (chuyển từ đăng ký kinh doanh số 0103009750) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/12/2005 thay đổi lần thứ 25 ngày 14/05/2026, lĩnh vực hoạt động 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 bao gồm: Kinh doanh bất động sản và Cho thuê và vận hành nhà ở và đất ở

Vận tải hành khách ven biển và viễn dương

Vận tải hàng hoá ven biển và viễn dương

Vận tải hành khách đường thủy nội địa

Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa

Khai thác và thu gom than cứng (*chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép*)

Khai thác và thu gom than non (*chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép*)

Khai thác quặng sắt (*chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép*)

Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (*chỉ hoạt động sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cho phép*)

Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề

Dịch vụ phục vụ đồ uống

Bán buôn đồ uống: Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn; đồ uống không có cồn;

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Chi tiết: 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

Giám sát thi công xây dựng:

+ Loại công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;

Lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng, hoàn thiện;

+ Loại công trình: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp: lĩnh vực chuyên môn giám sát: lắp thiết bị công trình, xây dựng, hoàn thiện;
Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa không khí công trình xây dựng;
Thiết kế đường dây và trạm biến áp;
Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp, đường dây và trạm biến áp đến 35KV; mạng thông tin liên lạc trong công trình xây dựng; cơ điện công trình;
Thiết kế cấp thoát nước công trình dân dụng, công nghiệp;
Thiết kế hệ thống phòng cháy, chữa cháy công trình dân dụng, công nghiệp;
Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu: Chi tiết: - 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*);

Sản xuất sản phẩm chịu lửa

Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét

Sản xuất xi măng, vôi, thạch cao

Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại

Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại

Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (*máy phát điện, công cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện như máy biến thế, rơ le, cầu dao, cầu chì,...*); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy máy văn phòng (*trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi*); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế; Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy công nghiệp

Khai thác, xử lý và cung cấp nước

Điều hành tua du lịch

Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp

Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Chi tiết: - Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị và công nghệ,

Lắp đặt hệ thống điện

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Chi tiết: Lắp đặt thang máy, thang cuốn;

Thi công lắp đặt hệ thống an ninh bảo vệ;

Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thông tin liên lạc

Lắp đặt các thiết bị nâng hạ, cột viba;

Lắp đặt thiết bị cơ điện;

Hoàn thiện công trình xây dựng

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Vệ sinh chung nhà cửa

Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp

Sản xuất khác chưa được phân vào đâu: Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng không nung;

Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp

Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện

Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển

Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học

Sản xuất pin và ắc quy
Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học
Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác
Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại
Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng
Sản xuất thiết bị điện khác

Sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác

Sản xuất bi, bánh răng, hộp số, các bộ phận điều khiển và truyền chuyển động

Sản xuất dụng cụ cầm tay chạy bằng mô tơ hoặc khí nén: *(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)*

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác khoáng

Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo

Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao

Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại: Chi tiết: Dịch vụ tổ chức sự kiện;

Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

Xây dựng công trình đường sắt

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ: Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ

Chi tiết: - Kinh doanh tại bãi đỗ xe

Xây dựng công trình đường bộ

Đào tạo sơ cấp

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

Xây dựng công trình đường dây tải điện, trạm biến áp đến cấp điện áp 500 KV

Xây dựng các công trình thủy điện, thủy lợi

Đào tạo trung cấp

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí

Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hòa không khí và sản xuất nước đá

Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản

Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng chi tiết: Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ

Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *(Trừ hoạt động đấu giá)*

Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự

Kho bãi và lưu giữ hàng hóa *(không bao gồm kinh doanh bất động sản)*

Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi lưu giữ hàng hóa

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác

Bán lẻ đồ uống

Bán buôn kim loại và quặng kim loại

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn
Bốc xếp hàng hóa
Dịch vụ vệ sinh khác

Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
Hoạt động vui chơi giải trí khác
Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
Dịch vụ đóng gói
Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo
Đại lý lữ hành
Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
Sản xuất điện từ nguồn năng lượng không tái tạo
Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo
Hoạt động liên quan đến du lịch khác
Sửa chữa, bảo dưỡng ô tô và xe có động cơ khác
Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa

Trồng cây hàng năm khác

Cung ứng nguồn nhân lực khác
Dịch vụ cảnh quan
Cung ứng lao động tạm thời
Hoạt động của các trung tâm giới thiệu việc làm
Bán buôn gạo, lúa mỳ, sản phẩm từ ngũ cốc khác, bột mỳ
Trồng cây ăn quả
Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm
Hoạt động hành chính và hỗ trợ văn phòng
Chế biến và bảo quản rau quả
Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống
Thoát nước và xử lý nước thải: *Chi tiết: Thoát nước, Xử lý nước thải*
Thu gom rác thải không độc hại
Thu gom rác thải độc hại: *Chi tiết: Thu gom rác thải y tế, thu gom rác thải độc hại khác*
Tái chế phế liệu

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 (Thôi giữ chức vụ ngày 22/04/2026)
Bà Đồng Thị Bắc	Ủy viên
Bà Lê Thị Ngát	Ủy viên
Ông Lê Anh Tuấn	Ủy Viên (Giữ chức vụ từ ngày 22/04/2026)

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 2026 bắt đầu từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

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.

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 48/2019/TT-BTC ngày 18/8/2019 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 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 và hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-BTC ngày 07/7/2022.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 30/09/2026, tại Công ty có khoản lỗ lũy kế là -106.028.623.273 đồng, khoản lỗ cho mục đích chuyển lỗ này sẽ được xác định phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế và có thể được dùng để bù trừ với các khoản lợi nhuận chịu thuế của các năm tiếp theo nhưng không quá 05 năm kể từ năm phát sinh. Công ty không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại liên quan đến các khoản lỗ này do không chắc chắn về thời điểm thu được lợi nhuận trong tương lai.

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

Đơn vị tính: đồng

	30/09/2026	01/01/2026
1 . Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền mặt tại quỹ	24,245,222,172	211,932,565
Tiền gửi ngân hàng	2,684,509,651	5,679,744,183
Tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	-
Cộng	26,929,731,823	5,891,676,748
2 . Các khoản phải thu khác		
Phải thu khác	123,921,026,771	110,868,830,323
Tạm ứng	22,984,709,672	9,003,303,459
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5,000,000	5,000,000
Phải trả, phải nộp khác (Dư Nợ)	23,051,140,464	16,903,075,304
Cộng	169,961,876,907	136,780,209,086
3 . Dự phòng phải thu khó đòi		
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi khác	(23,568,589,594)	(23,568,589,594)
Dự phòng đầu tư tài chính	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
Cộng	(24,568,589,594)	(24,568,589,594)
4 . Hàng tồn kho		
Nguyên liệu, vật liệu	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	21,485,380,984	66,921,114
Thành phẩm	-	-
Hàng hóa	153,603,683	891,897,169
Cộng	21,638,984,667	958,818,283
5 . Phải thu dài hạn khác		
	-	137,565,000,000
Cộng	-	137,565,000,000
6 . Phải thu ngắn hạn khách hàng		
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty CP XD FIVE-STAR Việt Nam (Gồm các hợp đồng: số 2106/2024; số 2103/2024; số 15/2025; số 20/2025; số 1610/2025)	22,023,906,129	18,995,948,919
Công ty CP đầu tư và khai thác khu công nghiệp An Nam (HĐKT số 22/2025)	2,400,000,000	2,400,000,000
Công ty CP tập đoàn VIDECON (HĐKT số 125/2022; số 45/2022; số 2005/2021; số 2003/2023, số 01/2024)	131,278,684,671	129,137,477,231

Công ty CP công nghiệp đầu tư DAIICHI (HĐKT số 02/2021)	4,174,722,002	1,106,560,002
...		
a. Phải thu ngắn hạn khách hàng	30,885,988,276	60,958,544,065
Công ty CP sản xuất van vòi Minh Hoà (HĐKT số 04/2025 và PL 05)	10,000,000,000	43,000,000,000
Công ty CP XD FIVE-STAR Việt Nam (Tại CN Cụm CN Thanh Oai)	1,191,611,523	
Công ty CP 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
Các đối tượng khác	13,444,126,431	11,708,293,743

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1,274,590,958,233	822,181,148,707
- Chi phí sản xuất dở dang dài hạn dự án KCN Kim Thành	1,274,590,958,233	822,181,148,707
Cộng	1,274,590,958,233	822,181,148,707

9. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Đầu tư vào công ty con	138,565,000,000	1,000,000,000
Đầu tư vào Công ty CP thực phẩm xanh IFOOD		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào Công ty CP Comare (vốn điều lệ 160 tỷ)	1,000,000,000	1,000,000,000
Đầu tư vào Công ty CP tập đoàn Videc	137,565,000,000	
Cộng	138,565,000,000	1,000,000,000

10. Tài sản dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí khác	699,309	5,569,687
Tiền thuế đất Cụm CN Thanh Oai	199,393,917	
Cộng	200,093,226	5,569,687

11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn	21,298,818,339	8,700,318,339
- Vay cá nhân, vay Tổng công ty cơ khí XD (2)	21,298,818,339	8,700,318,339
Cộng	21,298,818,339	8,700,318,339

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

12. Phải trả cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
a. Trả trước cho người bán	1,142,035,950,952	931,779,257,704

Công ty CP XD FIVE-STAR Việt Nam (bao gồm các hợp đồng số: 243/2023/HĐKT; HĐKT số: 612/2024)	62,224,726,316	61,936,295,759
Công ty CP đầu tư và XD ECO (bao gồm các hợp đồng số: 28/2024/HĐKT; HĐKT số: 1012/2024, HĐKT số: 196/2025, HĐKT số: 256/2025; HĐKT số: 256/2025)	572,448,677,131	592,405,910,137
Công ty CP kỹ thuật môi trường Nam Sông Hồng (HĐKT số: 3107/HĐKT/2025)	1,500,000,000	1,500,000,000
Công ty CP nội thất cây thông xanh (HĐKT số: 01/2025 và PLHĐ số 01)	490,677,940	888,464,346
Công ty TNHH XD và cây xanh Hưng Thịnh (HĐKT số: 247/2025)	17,693,921,674	1,700,000,000
Công ty CPTM SX bê tông Cổ Loa (KĐKT số: 2510/2025)	1,378,663,964	2,400,000,000
Công ty CP đầu tư XD XNK thương mại Trung Hiếu (HĐKT số: 112/2025)	1,546,191,842	1,000,000,000
Công ty CPKD và PT khu công nghiệp Đông Dương (HĐKT số: 263/2026)	181,079,945,305	-
Công ty TNHH XD Minh An Phát (HĐKT số: 065/2022; HĐKT số: 165/2022; số 98/2024; số 27/2025; số 161/2026)	16,450,090,595	22,280,929,331
Công ty TNHH TM Đức Minh Anh Luxury Material (HĐKT số: 68/2024; số 56/2025; số 128/2025)	220,271,654,198	236,651,654,198
Công ty CP đầu tư và KD Hải Long (HĐKT số: 03.01/2023)	5,270,999,999	2,207,999,999
Công ty CP XD C BHI (HĐKT số: 369/2024)		-
Công ty TNHH tư vấn và kiểm định Bắc Hải (HĐKT số: 01/2025; số 66/2025; số 166/2025)	125,353,980	593,328,533
Công ty TNHH đo đạc và XD Minh Ngọc (HĐKT số: 15/10/2025)	-	90,000,000
Công ty CP địa kỹ thuật Hoàng Gia Việt Nam (HĐKT số: 36/2025)	-	177,142,056
Công ty TNHH phát triển công nghệ môi trường quốc tế 379 (HĐKT số: 1011/2025)		540,347,381
.....		
b. Phải trả cho người bán	118,172,255,781	106,142,649,844
Công ty TNHH Tùng Phương (HĐKT số: 168/2022; số 157/2024; số 1006/2025; số 303/2025; số 2076/2025; số 2010/2025)	44,744,148,710	55,174,422,344
Công ty TNHH ECOBA công nghệ môi trường (HĐKT số: 235/2025)	4,963,228,109	4,173,689,904
Công ty TNHH mặt trời vàng (HĐKT số: 2207/2024 và các PL)		696,060,000
Công ty CP đầu tư và XD 168 Việt Nam (HĐKT số: 308/2024)	8,730,241,952	5,148,003,535
Công ty CP khảo sát và XD - USCO (HĐKT số: 368/2024 và các PL)	1,454,157,177	669,438,247

Công ty CP đầu tư XD và TM Tiền Phong (HĐKT số: 167/2024)	1,532,358,135	5,243,256,136
Công ty CP XD C BHI (HĐKT số: 369/2024)	6,278,916,144	4,066,294,378
Công ty CP phát triển kỹ thuật XD nền móng TDF (HĐKT số: 1009/2024; số: 10/2025)	7,898,200,322	941,565,836
Công ty TNHH tư vấn và kiểm định Bắc Hải (HĐKT số: 01/2025; số 166/2025)		-
Công ty TNHH xử lý nền móng Trường Đạt (HĐKT số: 14.08/2025)	1,120,120,331	1,120,120,331
Công ty CP KD vật tư và XD Hà Nội (HĐKT số: 16.08/2025)	735,000,005	1,425,448,005
Công ty TNHH đo đạc và XD Minh Ngọc (HĐKT số: 15/10/2025)	210,000,000	-
Công ty CP địa kỹ thuật Hoàng Gia Việt Nam (HĐKT số: 36/2025)	192,488,894	-

.....

13 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	30/09/2026	01/01/2026
Thuế giá trị gia tăng	262,127,057	6,894,374,885
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,195,552,286	316,269,828
Thuế thu nhập cá nhân	42,907,757	24,000,000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	164,562,195	-
Cộng	6,665,149,295	7,234,644,713
14 . Chi phí phải trả ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	20,901,711,039	19,799,121,516
Trích trước chi phí các công trình	5,550,382,974	5,550,382,974
Trích trước khác		
Cộng	26,452,094,013	25,349,504,490
15 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	30/09/2026	01/01/2026
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	639,536,733	604,715,077
Bảo hiểm xã hội	140,698,033	(129,966,829)
Bảo hiểm y tế	25,367,522	(309,224,394)
Phải trả về cổ phần hoá	5,465,441,297	5,465,441,297
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26,585,729,615	26,274,103,763
Bảo hiểm thất nghiệp	14,030,821	631,668,324
Tạm ứng (dư Có)	446,527,027	446,527,027
Phải trả phải nộp khác - Dư có TK 1388	839,934,855	270,867,440
Cộng	34,157,265,903	33,254,131,705
Phải trả dài hạn khác	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả dài hạn khác	2,100,089,987,700	1,431,604,610,457
Cộng	2,100,089,987,700	1,431,604,610,457
16 . Vay dài hạn và nợ dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
Vay dài hạn	2,100,569,737,700	
- Phải trả dài hạn khác	2,100,089,987,700	1,431,604,610,457
- Vay ngân hàng TMCP PGBank	479,750,000	441,875,000
- Vay tổng công ty cơ khí xây dựng		
Cộng	2,100,569,737,700	1,432,046,485,457

(*) Vay dài hạn tại ngân hàng

Hợp đồng	Tổ chức tín dụng cho vay	LS(%) /năm	Thời hạn vay	Tổng giá trị khoản vay	Số dư tại 30/09/2026	Nợ gốc phải trả kỳ tới	Đảm bảo khoản vay
----------	--------------------------	------------	--------------	------------------------	----------------------	------------------------	-------------------

17 . Vốn chủ sở hữu

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

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
Vốn góp của các cổ đông	510,399,470,000	100%	510,399,470,000	100%
Cộng	510,399,470,000		510,399,470,000	

c/ Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	510,399,470,000	510,399,470,000
- Vốn góp đầu kỳ	510,399,470,000	510,399,470,000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	510,399,470,000	510,399,470,000

d/ Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	51,039,947	51,039,947
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu thường	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu thường	51,039,947	51,039,947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)

	10,000	10,000
--	---------------	---------------

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

18 . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	QIII NĂM 2026	Lũy kế QIII năm 2026	QIII NĂM 2025	Lũy kế QIII năm 2025
Tổng doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	52,922,707,249	268,085,237,267	62,721,721,438	425,101,076,454
Trong đó:				
Doanh thu xây dựng dân dụng	29,291,938,501	186,378,716,986	186,378,713,986	
Doanh thu cho thuê hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Oai	498,950,319	1,821,275,935	1,821,275,935	
Doanh thu phí xử lý nước thải Cụm CN Thanh Oai		886,168,648		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	643,092,526	1,657,392,893		
Doanh thu bán hàng hoá	22,488,725,903	77,341,685,805		
Cộng	52,922,707,249	268,085,240,267	62,721,721,438	425,101,076,454
19 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	QIII NĂM 2026	Lũy kế QIII năm 2026	QIII NĂM 2025	Lũy kế QIII năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	52,922,707,249	268,085,237,267	62,721,721,438	425,101,076,454
Trong đó:				
Doanh thu xây dựng dân dụng	29,291,938,501	186,378,716,986		
Doanh thu cho thuê hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Oai	498,950,319	1,821,275,935		
Doanh thu phí xử lý nước thải Cụm CN Thanh Oai	-	886,168,648		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	643,092,526	1,657,392,893		
Doanh thu bán hàng hoá	22,488,725,903	77,341,685,805		
Cộng	52,922,707,249	268,085,240,267	62,721,721,438	425,101,076,454

20 . Giá vốn hàng bán				
	QHIII NĂM 2026	Lũy kế QHIII năm 2026	QHIII NĂM 2025	Lũy kế QHIII năm 2025
Giá vốn hàng bán	48,139,141,447	225,322,040,918	50,311,043,124	309,262,477,514
Trong đó:				
Giá vốn xây dựng dân dụng	25,608,001,753	147,948,466,249		
Giá vốn cho thuê hạ tầng Cụm công nghiệp Thanh Oai	144,560,070	377,448,965		
Giá vốn phí xử lý nước thải Cụm CN Thanh Oai	284,958,786	720,249,574		
Giá vốn cho thuê mặt bằng	116,584,242	568,461,801		
Giá vốn bán hàng hoá	21,985,036,596	75,707,414,329		
Cộng	48,139,141,447	225,322,040,918	50,311,043,124	309,262,477,514
21 . Doanh thu hoạt động tài chính				
	QHIII NĂM 2026	Lũy kế QHIII năm 2026	QHIII NĂM 2025	Lũy kế QHIII năm 2025
Lãi tiền gửi	313,799	306,451,905	6,150,436	14,699,236
Cộng	313,799	306,451,905	6,150,436	14,699,236
22 . Chi phí tài chính				
	QHIII NĂM 2026	Lũy kế QHIII năm 2026	QHIII NĂM 2025	Lũy kế QHIII năm 2025
Lãi tiền vay	43,346,552	1,153,686,949	60,347,326	55,631,066,907
Cộng	43,346,552	1,153,686,949	60,347,326	55,631,066,907
23 . Chi phí bán hàng				
	QHIII NĂM 2026	Lũy kế QHIII năm 2026	QHIII NĂM 2025	Lũy kế QHIII năm 2025
Trong đó:				
Chi phí nhân viên	34,181,000	104,052,846		
Chi phí khác bằng tiền	25,467,276	29,418,588		
Cộng	59,648,276	133,471,434	94,762,164	209,206,982
	59,648,276	133,471,434	94,762,164	209,206,982

24 . Chi phí quản lý doanh nghiệp	QIII NĂM 2026		Lũy kế QIII năm 2026		QIII NĂM 2025		Lũy kế QIII năm 2025	
	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,869,078,043	6,167,830,963		1,911,688,830	5,825,841,099		
	Trong đó:							
	Chi phí nhân viên quản lý	1.254.371.312	3.680.944.123					
	Chi phí đồ dùng văn phòng	70.644.203	160.144.930					
	Chi phí khấu hao TSCĐ	70.541.829	211.625.487					
	Chi phí lệ phí	18.585.486	437.201.915					
	Chi phí khác bằng tiền	454.935.213	1.677.914.508					
	Cộng	1,869,078,043	6,167,830,963					
25 . Thu nhập khác	QIII NĂM 2026		Lũy kế QIII năm 2026		QIII NĂM 2025		Lũy kế QIII năm 2025	
	Thu nhập khác	832,966,546	9,892,566,143		912,483,934	2,224,951,114		
	Cộng	832,966,546	9,892,566,143		912,483,934	2,224,951,114		
26 . Chi phí khác	QIII NĂM 2026		Lũy kế QIII năm 2026		QIII NĂM 2025		Lũy kế QIII năm 2025	
	Chi phí khác	1,975,635,983	4,554,278,412		1,454,593,875	5,013,160,262		
	Cộng	1,975,635,983	4,554,278,412		1,454,593,875	5,013,160,262		
27 . Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	QIII NĂM 2026		Lũy kế QIII năm 2026		QIII NĂM 2025		Lũy kế QIII năm 2025	
	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,321,893,855	40,605,703,201		9,807,920,489	51,398,974,040		
28 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	QIII NĂM 2026		Lũy kế QIII năm 2026		QIII NĂM 2025		Lũy kế QIII năm 2025	
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	1,261,481,666	40,257,503,268		9,634,614,497	50,842,396,843		
	Lợi nhuận sau thuế của Công đồng không kiểm soát	60,412,189	348,199,933		173,305,992	556,577,197		

29 . Số liệu so sánh

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

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

Chỉ tiêu	Q III NĂM 2026	01/01/2026
1. Bố trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn		
<i>Bố trí cơ cấu tài sản (%)</i>		
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	51.92	48.56
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	48.08	51.44
<i>Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)</i>		
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	85.57	82.05
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	14.43	17.95
2. Khả năng thanh toán (lần)		
Khả năng thanh toán hiện hành	0.011	0.003
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	3.70	3.22
	Q III NĂM 2026	Q III NĂM 2025
3. Tỷ suất sinh lời (%)		
<i>Tỷ suất sinh lời/ Doanh thu thuần (%)</i>		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	3.154	15.637
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2.384	15.361
<i>Tỷ suất sinh lời/Tổng tài sản (%)</i>		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	0.058	0.482
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.044	0.474

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



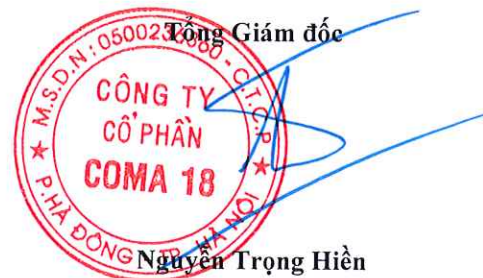
Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền