CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18
Địa chỉ: Số 135 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội
Điện thoại: 024. 33 544 667 Website: coma18.vn

Dự thảo

BÁO CÁO
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH – ĐẦU TƯ NĂM 2021
VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH - ĐẦU TƯ NĂM 2022

Ban điều hành Công ty Cổ phần COMA18 trân trọng báo cáo Quý cổ đông tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 về công tác sản xuất kinh doanh - đầu tư năm 2021 và kế hoạch SXKD đầu tư năm 2022 như sau:

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2021	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Doanh thu	Tỷ đồng	29,583	60	49,305
Nộp ngân sách	Tỷ đồng	6,507	15	43,38
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	16,552	10	165,52

Công ty Cổ phần COMA 18 là một Công ty có nhiều tiềm năng trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị và nhà ở, đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Hiện nay, Công ty đang làm chủ đầu tư dự án Khu công nghiệp Kim Thành (*Hải Dương)* và một số dự án BĐS khác với vị trí và điều kiện thuận lợi. Với định hướng chiến lược phát triển của Công ty giai đoạn 2016 đến nay hoạt động trong các lĩnh vực chủ yếu là: **Đầu tư kinh doanh BĐS hạ tầng KCN, dịch vụ cho thuê mặt bằng, dịch vụ sau đầu tư**.

Các dự án đã và đang thực hiện, cụ thể như sau:

1. Các dự án đã thực hiện:

1.1 Tòa nhà Westa

- Tên dự án: Tòa nhà WESTA.
- Địa điểm xây dựng: Khu đô thị Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- Diện tích lô đất: 2.045,8 m^2; Diện tích xây dựng: 1.574 m^2.
- Tầng cao: 25 tầng trên mặt đất và 03 tầng hầm.

- Công trình đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng: 300 căn hộ.

Hiện tại dự án Tòa nhà cao cấp Westa đang được quản lý và vận hành bởi Trung tâm dịch vụ nhà đất & Quản lý nhà chung cư và Ban quản trị Tòa nhà. Quản lý các đơn vị thuê mặt bằng và dịch vụ hạ tầng của toà nhà, khai thác dịch vụ các điểm giữ xe và thu phí dịch vụ của cư dân.

1.2 Cụm công nghiệp Thanh Oai

Dự án Cụm công nghiệp Thanh Oai thuộc xã Bích Hòa – Thanh Oai – Hà Nội quy mô 50ha hoàn thành năm 2007 và đã lấp đầy diện tích thuê mặt bằng. Cụm công nghiệp Thanh Oai được quản lý vận hành sau đầu tư bởi Ban quản lý cụm công nghiệp Thanh Oai. Công tác quản lý vận hành sau đầu tư gồm: Quản lý các đơn vị thuê mặt bằng, thu phí dịch vụ sử dụng hạ tầng cụm công nghiệp và vận hành Nhà máy xử lý nước thải.

* Công tác khai thác dịch vụ sau đầu tư của 2 dự án này, đã đóng góp 1 phần doanh thu để duy trì hoạt động bộ máy của Công ty.

2. Các dự án đang thực hiện

2.1 Dự án KCN Kim Thành – Hải Dương

Quy mô của dự án: 164,98 ha, dự án đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 vào tháng 10/2010.

- Sau khi dịch bệnh được kiểm soát cùng với đà phục hồi của nền kinh tế trong nước, các hiệp định thương mại có hiệu lực, khả năng thu hút các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài vào đầu tư là rất lớn đặc biệt sau khi thoái vốn nhà nước với chiến lược phát triển mới và việc tái cơ cấu công ty, công ty có điều kiện để triển khai dự án. Đây là thời điểm thuận lợi để tiến hành triển khai dự án nhằm mục đích đón đầu làn sóng đầu tư mới của các doanh nghiệp.

- Dự án KCN Kim Thành nằm ở vị trí đắc địa trên mặt đường quốc lộ 5A và cách cảng Hải Phòng khoảng 30km, nằm cách quốc lộ 5B 2km, dự án có đường trục Bắc – Nam của tỉnh Hải Dương mặt cắt đường 48,5m chạy ngang qua KCN nối quốc lộ 18 và quốc lộ 5B, phía Bắc giáp sông Kinh Môn đây là con sông nằm trong hệ thống sông Thái Bình rất thuận tiện cho giao thông đường thủy, sông Kinh Môn được nối với sông Kinh Thầy tại Phả Lại và nối với Sông Cấm tại Hải Phòng. Tỉnh Hải Dương nằm trong vùng thủ đô với vai trò là trung tâm công nghiệp của Miền Bắc. Do đó, các chính sách ưu đãi và thu hút đầu tư của tỉnh là rất thuận lợi cho các Doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư vào KCN. Từ những lợi thế trên, đây sẽ là một dự án rất tiềm năng đối với Công ty trong thời gian tới để triển khai. Dự án có tổng mức đầu tư trên 1000 tỷ đồng.

- Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại quyết định số: 2591b/QĐ-BTNMT ngày 05/02/2021; Ngày 15/03/2021 Thủ tướng đã ký quyết định số 358/QĐ-TTg về việc: Phê duyệt chủ trương đầu tư KCN Kim Thành; UBND tỉnh Hải Dương quyết định thành lập Khu công nghiệp Kim Thành số 996/QĐ-UBND ngày 31/03/2021 và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 05/04/2021. Tháng 05/2021 Công ty Cổ phần COMA18 đã ký hợp đồng Gói thầu khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 và gói thầu đo đạc lập bản đồ, hồ sơ địa chính để phục vụ điều chỉnh quy hoạch và công tác đền bù GPMB. Ngày 13/10/2021 UBND huyện Kim Thành ra văn bản số: 2765/UBND-VP về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Tổ công tác giúp việc cho hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện để GPMB Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Kim Thành tại các xã Tuấn Việt, Cổ Dũng, Thượng Vũ. Tháng 11/2021: Khi Bản đồ khảo sát, hồ sơ địa chính, đã được các cấp thẩm quyền kiểm tra nhà nước về chất lượng, nghiệm thu sản phẩm đo đạc và bản đồ. Công ty Cổ phần COMA18 đã bàn giao hồ sơ cho Hội đồng ĐBGPMB của huyện Kim Thành và các xã Cổ Dũng, Tuấn Việt và Thượng Vũ để công khai bản đồ địa chính và phục vụ công tác giải phóng mặt bằng;

- Để phù hợp với Quyết định phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án đầu của Thủ tướng Chính phủ, dự án đường trục Bắc Nam của tỉnh Hải Dương và việc kêu gọi đầu tư dự án xây dựng Khu công nghiệp Kim Thành, Công ty Cổ phần COMA18 sẽ tiến hành xin UBND tỉnh Hải Dương được điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm hiện nay. Công ty Cổ phần COMA18 đã có văn bản số: 319/CV-COMA18 ngày 08/10/2021 về việc xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Kim Thành gửi tới các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Hải Dương để xin ý kiến và trình thẩm định; Ngày 23/2/2022 UBND tỉnh Hải Dương có văn bản số 440/UBND-VP v/v Thực hiện kết luận của Ban thường vụ tỉnh uỷ tại thông báo số 590/TB-TU đồng ý cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết KCN Kim Thành.

Như vậy, Song song với việc lập phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án. Công ty Cổ phần COMA18 đang phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của huyện Kim Thành tiến hành lập phương án ĐBGPMB của dự án.

2.2 Dự án Thủy điện Hùng Lợi 1, 2

Ngày 29/05/2017 thành lập Công ty Cổ phần thủy điện Hùng Lợi – Yên Sơn (*Đến nay COMA18 đóng góp 35%*).

Trong thời gian tới do nhu cầu điện ngày càng tăng, sản lượng điện cung cấp không đủ có thể sẽ thiếu điện trầm trọng và giá điện tăng cao. Do vậy, chủ trương của

công ty sẽ đầu tư các dự án thủy điện vừa và nhỏ khi phát điện và hòa vào lưới điện quốc gia sẽ đem lại những giá trị kinh tế lớn, ổn định cho công ty trong tương lai.

3. Đóng góp vốn đầu tư các dự án

STT	Tên công ty đóng góp vốn đầu tư dự án	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty CP đầu tư khu công nghiệp Kinh Đô	60%
2	Công ty Cổ phần thủy điện Hùng Lợi – Yên Sơn	35%

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT - ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2022

Sau phiên họp ĐHĐCĐTN năm 2022, căn cứ Nghị quyết, Ban điều hành xây dựng kế hoạch để triển khai dự án, cụ thể như sau:

1. Các chỉ tiêu dự kiến năm 2022

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2022
Doanh thu	Tỷ đồng	400
Nộp ngân sách Nhà nước	Tỷ đồng	20
Lợi nhuận	Tỷ đồng	200

2. Các dự án thực hiện trong kế hoạch

2.1 Dự án KCN Kim Thành – Hải Dương

Để đón đầu làn sóng đầu tư trong nước và nước ngoài khi một số hiệp định thương mại có hiệu lực. Công ty sẽ tiến hành nhanh triển khai thực hiện các bước tiếp theo của Dự án KCN Kim Thành (*Hải Dương*): Tập trung hoàn thiện các thủ tục về điều chỉnh dự án đầu tư, đền bù GPMB và thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cho thuê hạ tầng năm 2022 dự kiến như sau:

Thời gian dự kiến	Tiến độ thực hiện dự án
Quý 2/2022:	Làm việc và lựa chọn đơn vị tư vấn ký hợp đồng gói thầu rà phá bom mìn; Hoàn thiện các thủ tục để xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; Lập và phê duyệt phương án ĐBGPMB
Quý 3/2022:	Thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng
Quý 4/2022:	Khởi công xây dựng hạ tầng của dự án

* Việc đầu tư xây dựng dự án KCN Kim Thành sẽ là nhiệm vụ trọng tâm của Công ty trong năm 2022 và các năm tiếp theo. Dự án này sẽ tạo nhiều công ăn việc làm, doanh thu cho Công ty; Góp phần lớn vào công cuộc tái cấu trúc Công ty, giải

quyết được các tồn tại về công nợ trong quá khứ; Đưa Công ty vào giai đoạn phát triển ổn định; Là bước đà để Công ty phát triển nhanh, mạnh trên thương trường; Tạo niềm tin cho các Quý cổ đông và người lao động trong Công ty.

- Xem xét thực hiện công tác hợp tác đầu tư phần vốn góp trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ.

2.2 Dự án Thủy điện Hùng Lợi 1, 2

Kế hoạch triển khai trong năm 2022 và các năm tiếp theo:

- Cung cấp hồ sơ, tài liệu về dự án thủy điện Hùng Lợi để UBND Tỉnh Tuyên Quang tập hợp trình chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư.

- Xem xét thực hiện công tác hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng phần vốn góp trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ.

2.3 Vốn góp tại Công ty cổ phần Kinh Đô:

Xem xét phương án chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty cổ phần Kinh Đô để tập trung triển khai Dự án Kim Thành và hợp tác liên danh liên kết để triển khai các dự án khác.

2.4 Đối với diện tích đất đang khai thác cho thuê:

Chuyển đổi thành các dự án nhà ở, kinh doanh thương mại để gia tăng doanh thu, lợi nhuận, phát huy hiệu quả sử dụng tài sản cũng như có nguồn doanh thu lợi nhuận để giải quyết các tồn tại về tài chính cũ, các khoản nợ hoặc đối trừ công nợ của Công ty.

2.5 Tăng cường hợp tác đầu tư:

Kết hợp liên danh liên kết, hợp tác với các đơn vị là chủ đầu tư uy tín có quỹ đất lớn, đầy đủ pháp lý để triên khai thực hiện các dự án tiềm năng trên địa bàn Hà Nội và các tỉnh khác. Đây là hướng đi hứa hẹn sự phát triển ổn định về doanh thu và lợi nhuận trong các năm tới cho Công ty.

3. Các công tác khác

3.1 Công tác chăm lo đời sống CBNV

Căn cứ điều kiện doanh thu lợi nhuận Công ty sẽ điều chỉnh tăng chế độ, phúc lợi cho người lao động đã nhiều năm gắn bó với Công ty qua các giai đoạn khó khăn.

3.2 Công tác bổ sung nhân sự bộ máy quản lý

Tổ chức bộ máy tuyển dụng bổ sung nhân lực phục vụ công tác triển khai dự án Kim Thành

3.3 Hoàn thành công tác tái cấu trúc tài chính, giải quyết dứt điểm những tồn tại cũ: Nợ thuế, nợ BHXH, nợ Ngân hàng, nợ nhà thầu,…

3.4 Các công tác đoàn thể

Đảng, Công đoàn, Đoàn Thanh niên tạo điều kiện phát triển nhằm phát huy các nguồn lực hỗ trợ việc hoàn thành mục tiêu sản xuất kinh doanh năm 2022.

Trên đây là báo cáo kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh - đầu tư trong năm 2021 và kế hoạch SXKD đầu tư năm 2022 của Công ty Cổ phần COMA 18, kính trình ĐHĐCĐTN năm 2022 xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. BAN ĐIỀU HÀNH
Tổng Giám đốc
Đã ký
Bùi Quang Đông