

Dự thảo

BÁO CÁO**TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH - ĐẦU TƯ NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH - ĐẦU TƯ NĂM 2024**

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 2024 về công tác sản xuất kinh doanh - đầu tư năm 2023 và kế hoạch SXKD đầu tư năm 2024 như sau:

I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2023	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Doanh thu	Tỷ đồng	66,138	120	55,115
Nộp ngân sách	Tỷ đồng	2,336	15	15,573
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	-7,198	20	-

Thu nhập bình quân của CBCNV-LĐ: 7,7 Tr.đ/ người/tháng

Công ty cổ phần COMA 18 có bề dày kinh nghiệm và 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 KCN 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, quản lý dự án 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 cao cấp 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 m²; Diện tích xây dựng: 1.574 m².
- 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 khai thác 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 50 ha 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 BQLDA Cụm công nghiệp Thanh Oai – Chi nhánh Cụm Công nghiệp Thanh Oai. Chi nhánh Cụm Công nghiệp Thanh Oai thành lập ngày 09/11/2023, quản lý các đơn vị khai thác 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 vào doanh thu ổn định hàng năm của Công ty.

2. Dự án đang thực hiện

2.1 Dự án Khu công nghiệp 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 thoát toàn bộ phần vốn nhà nước với chiến lược phát triển mới và việc tái cấu trúc doanh nghiệp, 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 Cẩm 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.

*** Công ty cổ phần COMA18 đã hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án, như sau:**

- Quyết định số: 3235/QĐ-UBND ngày 25/11/2010 của UBND tỉnh Hải Dương về việc: Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Kim Thành, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tỷ lệ 1/500;

- Quyết định phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án đầu tư số: 358/QĐ-TTg ngày 15/03/2021 của Thủ tướng Chính phủ;

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường: Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tại quyết định số: 2591b/QĐ-BTNMT ngày 05/02/2021;

- Quyết định thành lập Khu công nghiệp Kim Thành số: 996/3235/QĐ - UBND ngày 31/03/2021 của UBND tỉnh Hải Dương;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án KCN Kim Thành ngày 05/04/2021.

Công tác giải phóng mặt bằng

Công tác giải phóng mặt bằng là công tác quan trọng quyết định đến tiến độ thi công dự án. Do vậy, Công ty cổ phần COMA18 đã có văn bản thành lập tổ công tác của Chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ GPMB của huyện Kim Thành đồng thời đã thành lập trụ sở văn phòng Ban điều hành dự án tại dự án.

Các công việc đã thực hiện:

Căn cứ văn bản số: 489/QĐ-UBND ngày 10/03/2022 của UBND huyện Kim Thành; Chủ đầu tư phối hợp với 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 thường xuyên, liên tục. Căn cứ vào giấy chứng nhận đầu tư dự án được chia làm 02 giai đoạn: giai đoạn 1 là 65ha, giai đoạn 2 là 100ha

Đến ngày 03/04/2024 Công ty Cổ phần COMA 18 đã chuyển 159.484.176.500 đồng (bao gồm 2% kinh phí GPMB) vào tài khoản của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện để chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân bị thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành. Tổng diện tích đã phê duyệt và thu hồi 58,52/58,52ha (đạt 100% diện tích xã Tuấn Việt; 58,52/65ha đạt 90% diện tích giai đoạn 1; 58,52/164,98ha, đạt 35,47% tổng diện tích khu công nghiệp). Như vậy, Công ty Cổ phần COMA 18 đã cơ bản hoàn thành ĐBGPMB Giai đoạn 1 và tiến hành làm các thủ tục bàn giao đất giai đoạn 1 dự kiến vào đầu tháng 05/2024, và lên phương án bồi thường cho các đợt được phê duyệt tiếp theo của giai đoạn 2 của dự án.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT - ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2024

Sau phiên họp ĐHĐCĐTN năm 2024, căn cứ Nghị quyết, Ban điều hành xây dựng kế hoạch trong năm 2024, cụ thể như sau:

1. Kế hoạch thực hiện Dự án KCN Kim Thành – Hải Dương

Khi một số hiệp định thương mại có hiệu lực tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức FDI, các Nhà đầu tư tiếp cận nguồn vốn cùng với đà phục hồi khởi sắc của các tập đoàn, doanh nghiệp trong nước, Công ty sẽ tiến hành thúc đẩy 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 2024. Dự kiến kế hoạch thực hiện những tháng tiếp theo trong năm 2024:

- Hoàn thiện thủ tục để xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; phương án thiết kế cơ sở và thẩm định thiết kế cơ sở, xin cấp phép xây dựng giai đoạn I.
- Hoàn thiện thủ tục giao đất giai đoạn I, triển khai thi công xây dựng và hoàn thiện hạ tầng của dự án giai đoạn I để bàn giao cho nhà đầu tư thứ cấp.
- Tổ chức bán hàng, tìm kiếm nhà đầu tư thứ cấp cho khu công nghiệp.
- Thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục giao đất giai đoạn II

* Việc đầu tư xây dựng dự án KCN Kim Thành sẽ là nhiệm vụ trọng tâm của Công ty trong năm 2024 và các năm tiếp theo. Dự án trọng điểm này không chỉ đảm bảo việc làm ổn định, tăng doanh thu cho Công ty mà còn góp phần lớn vào công cuộc tái cấu trúc doanh nghiệp, giải quyết được các tồn tại về công nợ trong quá khứ. Việc triển khai thành công dự án sẽ đưa Công ty vào giai đoạn phát triển ổn định, bền vững tạo đà để Công ty phát triển nhanh, mạnh về uy tín - thương hiệu; cũng như mang lại lợi nhuận lâu dài cho Quý cổ đông và người lao động trong Công ty.

2. Kế hoạch mở rộng ngành nghề năm 2024

Trong năm 2024 Công ty mở rộng và phát triển ngành nghề chế biến nông sản sạch phục vụ tiêu dùng trong nước và thị trường xuất khẩu. Đây là lĩnh vực hứa hẹn nhiều tiềm năng và cơ hội phát triển bền vững ...với hy vọng tạo nguồn doanh thu, lợi nhuận ổn định trong các năm tiếp theo.

3. Các hoạt động SXKD khác

Tiếp tục duy trì hoạt động SXKD đã và đang thực hiện có doanh thu của Công ty, sửa chữa, lắp đặt hoặc cải tạo hiện trạng mặt bằng đang có để khai thác tăng thêm nguồn thu, đồng thời cũng mở rộng đa dạng hóa ngành nghề lĩnh vực kinh doanh mà Công ty có lợi thế.

4. Các chỉ tiêu dự kiến năm 2024

<i>Chỉ tiêu</i>	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024
<i>Doanh thu</i>	Tỷ đồng	150
<i>Nộp ngân sách Nhà nước</i>	Tỷ đồng	3
<i>Lợi nhuận</i>	Tỷ đồng	15

Bên cạnh đó là những tồn tại cũ (từ giai đoạn Công ty còn là Doanh nghiệp Nhà nước trước năm 2015) đặc biệt về tài chính chưa được giải quyết dứt điểm nên đặt mục tiêu trong năm 2024 sẽ xử lý triệt để những vấn đề đó.

Trên đây là báo cáo kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh - đầu tư trong năm 2023 và kế hoạch SXKD đầu tư năm 2024 của Công ty cổ phần COMA 18, kính trình ĐHĐCĐTN năm 2024 xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. BAN ĐIỀU HÀNH

Tổng giám đốc

Đã ký

Nguyễn Trọng Hiền