



CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18

Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, phường Mộ Lao,
quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 33 545608

Website: coma18.vn

Dự thảo

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

TẠI ĐHĐCĐTN NĂM 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần COMA18;

Căn cứ Quy chế nội bộ về Quản trị của Công ty cổ phần COMA18;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán NVA;

Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 của Ban Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình đầu tư thực hiện dự án khu công nghiệp Kim Thành – Hải Dương và kế hoạch SXKD năm 2025, Ban kiểm soát báo cáo phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên (ĐHĐCĐTN) về hoạt động năm 2024 và định hướng năm 2025 cụ thể như sau:

I/ Báo cáo Ban kiểm soát về kết quả SXKD của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

1. Kết quả giám sát hoạt động SXKD

Trên cơ sở Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 do Công ty lập; Báo cáo của kiểm toán độc lập Công ty TNHH kiểm toán NVA và kết quả thẩm định của BKS; theo ý kiến của BKS, đồng thuận nhất trí với ý kiến đánh giá của kiểm toán độc lập. Tuy nhiên, BKS cũng phân tích thêm một số yếu tố và ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các chỉ tiêu trình bày trên báo cáo tài chính như sau:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 lãi: 54,45 tỷ đồng, số lỗ lũy kế từ năm 2023 chuyển sang đầu kỳ năm 2024 là: 302,14 tỷ đồng. Lỗ lũy kế tính đến ngày 31/12/2024 là: 247,69 tỷ đồng

Do vậy việc chia cổ tức cho cổ đông không thực hiện được và số lỗ lũy kế này sẽ được bù đắp từ lợi nhuận sau thuế các năm kế tiếp

***Vốn đầu tư của chủ sở hữu như sau:**

Vốn Chủ sở hữu	Số tiền (VNĐ)
Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	315.399.470.000
Thặng dư vốn cổ phần	7.584.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	299.402.809
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(247.685.045.160)

Nguồn vốn đầu tư XDCB	4.572.839.414
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	128.691.388.711
Tổng cộng (VNĐ)	982.478.977.283

+ Tình hình tài sản

STT	Chỉ tiêu	Số thực hiện (VNĐ)		
		2023	2024	Tăng/giảm
1	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	480.817.227.102	343.307.224.332	-137.510.002.770
1.1	Các khoản phải thu ngắn hạn	456.922.266.860	317.377.915.977	-139.544.350.883
1.2	Vốn bằng tiền	537.628.358	2.212.863.342	1.675.234.984
1.3	Hàng tồn kho	15.279.542.387	15.460.328.475	180.786.088
2	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	278.476.715.121	639.171.752.951	360.695.037.830
2.1	Các khoản phải thu dài hạn	56.518.743.000	157.518.743.000	101.000.000.000
2.2	Tài sản cố định hữu hình	99.109.911.231	95.857.128.503	-3.252.782.728
2.3	Tài sản dở dang dài hạn	122.848.060.890	385.774.895.169	262.926.834.279

+ Tình hình nợ phải trả

ST T	Chỉ tiêu	Số thực hiện (VNĐ)		
		2023	2024	Tăng/giảm
1	Nợ phải trả ngắn hạn	605.119.872.475	492.777.443.677	(112.342.428.798)
2	Nợ dài hạn	34.737.317	280.839.477.832	280.804.740.515
3	Giá trị vốn chủ sở hữu	154.139.332.431	208.862.055.774	54.722.723.343
4	Lợi nhuận chưa phân phối	(7.198.834.284)	54.454.820.494	61.653.654.778

***Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Doanh thu	Tỷ đồng	150	95,36	63,57%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	15	54,45	363 %

- Ban Tổng giám đốc đã tổ chức triển khai và thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, đưa ra các quyết định điều hành phù hợp với sự biến động của thị trường, quản trị rủi ro đến từ nội tại Công ty và môi trường bên ngoài,

từ ảnh hưởng của nền kinh tế thị trường nói chung. Tuy nhiên kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD vẫn chưa đạt như kế hoạch đề ra mặc dù lợi nhuận sau thuế tăng vượt mức kế hoạch, có nội dung của phiên họp ĐHĐCĐTN năm 2024 đã và đang tiếp tục thực hiện

Nguyên nhân không hoàn thành kế hoạch năm 2024 là công tác triển khai dự án đầu tư đang ở giai đoạn đầu (*chưa phát sinh doanh thu*), tình hình hoạt động SXKD của Công ty. Bên cạnh đó vẫn còn nhiều áp lực từ việc phải chi trả các khoản nợ ngân sách, nợ ngân hàng, đối tác, nợ BHXH, thi hành án... tồn đọng từ nhiều năm trước và do các yếu tố khách quan khác đã ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế trong nước nói chung và đến quá trình tìm kiếm nguồn vốn tài trợ triển khai các dự án của Công ty nói riêng.

****Kết quả thực hiện việc tăng vốn điều lệ***

- Thực hiện nội dung Nghị quyết ĐHĐCĐTN năm 2024, HĐQT, Ban Tổng giám đốc đã tích cực đẩy mạnh công tác tăng vốn điều lệ, tháng 01 năm 2025 đã cơ bản hoàn thành, theo kế hoạch năm 2024 dự kiến phát hành **25.000.000 cổ phiếu** tương ứng **250.000.000.000 đồng** và đã có phương án sử dụng trình tại phiên họp ĐHĐCĐTN năm 2024, tuy nhiên thực tế tại Báo cáo kết quả đợt chào bán vào đầu tháng 01 năm 2025 phát hành được **19.500.000 cổ phiếu** tương ứng **195.000.000.000 đồng**

Vì vậy, BKS đề nghị Ban Tổng giám đốc, HĐQT có kế hoạch điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho phù hợp trình tại phiên họp ĐHĐCĐTN năm 2025 theo quy định và báo cáo công bố thông tin định kỳ tại các kỳ trong năm

****Công tác tái cấu trúc tài chính***

- Các bước đền bù giải phóng mặt bằng của dự án Khu công nghiệp Kim Thành Hải Dương dưới sự hỗ trợ từ phía ngân hàng, đã từng bước dần hoàn thiện và đẩy mạnh các bước tiếp theo

Việc này khẳng định vai trò của Hội đồng quản trị trong việc kết nối tìm kiếm đối tác ngân hàng tài trợ vốn đảm bảo việc đền bù GPMB đúng tiến độ phê duyệt cũng như đã cơ cấu lại các khoản nợ cho phù hợp và tạo điều kiện cho hoạt động SXKD đảm bảo

Ngoài việc đẩy mạnh triển khai đầu tư tại dự án KCN Kim Thành, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành tích cực trong tìm kiếm việc làm và phát huy thế mạnh kinh nghiệm thi công, xây lắp tại một số dự án tiềm năng khác.

Bên cạnh các dự án đang triển khai, Công ty tạo nguồn doanh thu từ việc khai thác mặt bằng, quản lý sau đầu tư của các dự án bất động sản, dự án cụm công nghiệp gồm:

- Dự án Toà nhà Westa – Mộ Lao – Hà Đông – Hà Nội.

- Dự án Cụm công nghiệp Thanh Oai – Thanh Oai – Hà Nội. Tháng 12/2024 Công ty đã lên phương án cải tạo Nhà máy xử lý nước thải để nâng chất lượng nước xả thải đạt tiêu chuẩn hiện hành.

2. Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc

Trong năm, HĐQT duy trì đầy đủ các phiên họp định kỳ và phiên họp đột xuất.

Nhìn chung, Hội đồng quản trị đã thực hiện nhiệm vụ theo quy định Điều lệ tổ chức và hoạt động, Luật doanh nghiệp và các văn bản khác có liên quan, đảm bảo việc chỉ đạo, quản trị Công ty tuân thủ trình tự quy định của pháp luật.

- Tình hình thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT của Công ty được thông qua và triển khai;

- Trong năm 2024, thông qua việc rà soát lại Điều lệ tổ chức và hoạt động, nội quy và các văn bản khác của Công ty, đã đề nghị sửa đổi, bổ sung cho phù hợp nhằm đảm bảo Công ty hoạt động an toàn và phòng ngừa các rủi ro tiềm ẩn;

- Đầu năm 2024 đã thực hiện góp vốn và cử đại diện phần vốn góp vào Công ty nắm giữ phần vốn chi phối

- Trong năm 2024 thay đổi trụ sở chính của Công ty theo nghị quyết ĐHĐCĐTN đã thông qua, thay đổi giấy phép ĐKKD cho phù hợp sau khi tăng vốn điều lệ, sau đó tiến hành thực hiện các thủ tục tiếp theo

- Các cuộc họp HĐQT được ghi thành biên bản và lưu trữ đầy đủ theo đúng quy định, quy trình tại Công ty;

- Nội dung các vấn đề được HĐQT thông qua trong cuộc họp đồng thời đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên được ban hành bằng văn bản, Nghị quyết kịp thời để thông qua các vấn đề cơ bản;

- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao;

- Trong năm 2024 có sự bầu cử bổ sung 01 thành viên HĐQT trên cơ sở tăng cường công tác quản lý để tạo ra cơ chế quản lý điều hành mới và điều động luân chuyển cán bộ quản lý tại các đơn vị trực thuộc nhằm làm tăng cường công tác quản lý điều hành để ngày càng tìm kiếm sự hoàn thiện hơn cũng như đã cử các cán bộ quản lý tham gia học tập các lớp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức cho phù hợp sự thay đổi quy định của luật pháp, thực tế, thực tiễn của Công ty

****/ Giám sát tình hình tài chính của Công ty***

- Công ty đã lập Báo cáo tài chính Quý (04 Báo cáo/năm) và công bố theo quy định của pháp luật về nghĩa vụ CBTT đối với Công ty niêm yết;

- Báo cáo tài chính soát xét hợp nhất và Báo cáo tài chính năm hợp nhất đã được kiểm toán theo quy định;

- Theo ý kiến của Kiểm toán viên, Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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, có vấn đề cần nhấn mạnh.

****/ Công bố thông tin***

Công ty chấp hành đúng các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về việc công bố thông tin của Công ty

đại chúng niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các văn bản khác có liên quan đến công tác công bố thông tin của đơn vị niêm yết.

****/ Kết quả giải quyết khiếu nại của cổ đông đối với Công ty (nếu có)***

Trong năm 2024, BKS không nhận được bất kỳ khiếu nại hay yêu cầu nào cần phải thẩm định hay kiểm tra bất thường trong hoạt động của Công ty, chủ yếu Ban quan hệ cổ đông giải quyết đến việc liên quan điều chỉnh thông tin, cập nhật theo CCCD mới cho một số cổ đông chưa lưu ký chứng khoán hoặc tra cứu tình hình thông tin của cổ đông chưa lưu ký.

****/ Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, Ban Tổng giám đốc, cổ đông***

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS và HĐQT, Ban Tổng giám đốc của Công ty được thực hiện theo nghị quyết của ĐHĐCĐ.

II. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên BKS

1. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024

- Tại phiên họp ĐHĐCĐTN ngày 26/4/2024, tính đến thời điểm hiện nay BKS có 05 thành viên, trong đó có 01 đ/c là trưởng ban kiểm soát và 04 thành viên.

Năm 2024 BKS đã tiến hành họp để xây dựng Chương trình hoạt động năm, năm 2024 BKS đã họp 4 lần (đã báo cáo và công bố thông tin theo quy định tại Báo cáo quản trị Công ty năm 2024), cụ thể như sau:

- Giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty;
- Tình hình thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐTN;
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Đánh giá về sự phối hợp của HĐQT với Ban Tổng giám đốc;
- Từ đó đưa ra kiến nghị đối với HĐQT trong các năm tiếp theo;
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT, thông qua đó nắm bắt chủ trương, quyết sách trong hoạt động SXKD của Công ty, đưa ra ý kiến đối với các đề xuất về kế hoạch SXKD, thu hồi công nợ, công tác triển khai thực hiện đầu tư các dự án, công tác kiện toàn nhân sự, bổ sung ngành nghề ĐKKD, thay đổi trụ sở làm việc, sửa đổi và bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động, nội quy, các văn bản quản lý nội bộ;...

- Chủ động làm việc, xem xét báo cáo của Kiểm toán độc lập, thảo luận về các tồn tại mà cơ quan kiểm toán đưa ra, có vấn đề cần nhấn mạnh, có ý kiến về những vấn đề đưa ra dưới góc độ của Ban kiểm soát;

- Soát xét, phân tích báo cáo tài chính, báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hàng quý, 6 tháng và thẩm định báo cáo năm cũng như có Báo cáo giải trình tình trạng khắc phục chứng khoán bị kiểm soát theo quy định hàng quý về công bố thông tin;

Bên cạnh những kết quả đã đạt được trong năm 2024 vẫn còn một số tồn tại, Ban kiểm soát đề xuất với Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc COMA18 như sau:

(1) Tập trung cơ cấu lại vốn, tài sản hiện có, phương án cho thuê tài sản tăng thu nhập cho Công ty và đảm bảo việc làm, tiền lương cho CBNV-LĐ;

(2) Khẩn trương rà soát, công tác tài chính đánh giá, thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả, xem tính hiệu quả của công tác đầu tư; góp vốn

(3) Tiếp tục lập kế hoạch, lộ trình giải quyết các vướng mắc, nợ đọng về tài chính với các tổ chức tín dụng, cơ quan thuế, BHXH, khách hàng....;

(4) Tổng hợp, rà soát xem xét sửa đổi bổ sung, các quy chế, quy định cho phù hợp với tình hình thực tế SXKD và quy định của pháp luật về sửa đổi bổ sung văn bản luật, các văn bản của HĐQT, BKS trong những năm tiếp theo của nhiệm kỳ 2021-2026;

(5) Việc tiết giảm chi phí quản lý cần thực hiện kiên quyết hơn, cụ thể hơn phù hợp với tình hình chung của Công ty đồng thời dần cải thiện và nâng cao đời sống phúc lợi cho CBNV-LĐ, lợi ích của cổ đông;

(6) Rà soát, tổng hợp các đơn vị trực thuộc hoạt động không hiệu quả hoặc hiệu quả chưa cao, đề xuất phương hướng giải quyết cho phù hợp với tình hình tồn đọng trong nhiều năm

(7) Thúc đẩy triển khai công tác kinh doanh tại dự án KCN Kim Thành Hải Dương tạo nền tảng vững chắc cho kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và các năm tiếp theo

2. Phương hướng hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025

Sau phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Ban kiểm soát sẽ lập Chương trình làm việc cụ thể theo đúng chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát cũng như những quy định tại Luật Doanh nghiệp, các văn bản có liên quan và Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cổ phần COMA18 theo quy định những năm tiếp theo trong nhiệm kỳ để:

(1) Kiểm tra, giám sát việc triển khai tình hình thực hiện Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và các nghị quyết, quyết định do Hội đồng quản trị ban hành;

(2) Thực hiện kiểm tra, giám sát công tác quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác;

(3) Định kỳ thẩm tra tính trung thực của báo cáo tài chính, báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hàng quý, 6 tháng, năm;

(4) Nắm bắt các cơ chế, quy định của pháp luật nhằm kiến nghị sửa đổi bổ sung những vấn đề còn chưa phù hợp, giảm thiểu những rủi ro trong việc điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

(5) Thường xuyên giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, quy chế, quy định của Công ty về công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng ban trong việc tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đầu tư của Công ty;

(6) Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và cổ đông trên tinh thần hợp tác để mang lại hiệu quả cao;

(7) Thu thập thông tin, trao đổi, giao tiếp với các cổ đông, xử lý các vấn đề theo yêu cầu của cổ đông và theo đề nghị của HĐQT Công ty;

(8) Các nội dung khác theo chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 và định hướng năm 2025. Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua.

Tôi xin thay mặt Ban kiểm soát, xin cảm ơn toàn bộ quý cổ đông đã tin tưởng giao nhiệm vụ cho chúng tôi, xin cảm ơn HĐQT và BTGD Công ty đã hỗ trợ cho Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ của mình.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh Nhàn