



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. 33 544 667

Website: coma18.vn

Dự thảo

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BÁO CÁO TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN KCN KIM THÀNH HẢI DƯƠNG NĂM 2024

Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần COMA18 trân trọng báo cáo Quý cổ đông tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Tổng giám đốc và báo cáo tình hình đầu tư thực hiện dự án KCN Kim Thành Hải Dương như sau:

## I. KẾT QUẢ TÌNH HÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024:

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

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, quản lý vận hành khai thác dịch vụ sau đầu tư.**

### 2. Các dự án đã thực hiện :

#### 2.1.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 m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng: 1.574 m<sup>2</sup>.

- 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. Dự kiến năm 2025 sẽ hoàn thành việc cấp sổ đỏ cho các căn hộ tại dự án.

## **2.2 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 thuê mặt bằng, thu phí dịch vụ sử dụng hạ tầng Cụm công nghiệp và vận hành Nhà máy xử lý nước thải. Tháng 12/2024 COMA18 đã lên phương án cải tạo Nhà máy xử lý nước thải để nâng chất lượng nước xả thải đạt tiêu chuẩn hiện hành tại Cụm Công nghiệp Thanh Oai. Dự kiến trong Quý 2/2025 sẽ đưa hệ thống vào vận hành xử lý nước thải theo công nghệ và quy định mới.

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

## **II. 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.

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 60m chạy ngang qua KCN nối quốc lộ 18 và quốc lộ 5B. 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.



**\* Công ty cổ phần COMA18 trong năm 2024 đã hoàn tất thủ tục đầu tư dự án, như sau:**

- Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất đợt 1 tại xã Tuấn Việt số: 1601/QĐ-UBND ngày 04/07/2024;
- Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành số: 2604/QĐ-UBND ngày 08/10/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành seri số: DP 923328, số GCN: CT17 cấp ngày 08/10/2024;
- Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 số: 2616/QĐ-UBND ngày 16/10/2024.

### **2.1. Công tác phê duyệt Hồ sơ thiết kế cơ sở**

Ngày 16/10/2024 Ủy ban nhân dân huyện Kim Thành đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành tại Quyết định số: 2616/QĐ-UBND. Hiện nay, Công ty Cổ phần COMA18 đang lập Hồ sơ phòng cháy chữa cháy để trình Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ tỉnh Hải Dương cho ý kiến thẩm duyệt theo quy định. Đồng thời chuẩn bị Hồ sơ thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công để xin cấp giấy phép xây dựng.

### **2.2 Công tác thực hiện dự án**

#### **2.2.1 Công tác giải phóng mặt bằng**

##### ***a) Công tác GPMB tại xã Tuấn Việt***

Công ty Cổ phần COMA 18 đã chuyển đủ số tiền của 15 đợt là: 167.494.170.000 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).

Ngày 15/05/2024 UBND huyện Kim Thành ra Quyết định số: 871/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Kim Thành; Và Quyết định số: 1601/QĐ-UBND ngày 04/07/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty Cổ phần



COMA18 thuê đất (đợt 01) thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Kim Thành. Ngày 08/10/2024 UBND tỉnh Hải Dương đã quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri số: DP 923328, số GCN: CT17 tại xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành cho Công ty Cổ phần COMA18 theo quyết định số: 2604/QĐ-UBND.

***b) Công tác GPMB tại xã Cổ Dũng và xã Thượng Vũ (nay là xã Vũ Dũng)***

Ngày 22/10/2024 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 2752/QĐ-UBND về việc: Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 01 tại xã Cổ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 28.986.208.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 57.916 m<sup>2</sup>.

Ngày 18/12/2024 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 4541/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 02 tại xã Cổ Dũng, huyện Kim Thành (nay là xã Vũ Dũng). Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 42.185.827.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 85.314,5m<sup>2</sup>.

Ngày 04/03/2025 UBND huyện Kim Thành quyết định về việc kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tổ công tác giúp việc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để GPMB dự án KCN Kim Thành theo quyết định số: 406/QĐ-UBND.

Như vậy, đến ngày 28/03/2025 Công ty Cổ phần COMA 18 đã chuyển số tiền là: 238.666.205.000 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 72,843/164,98ha (đạt 100% diện tích xã Tuấn Việt; 72,843/164,98ha, đạt 44,153% tổng diện tích khu công nghiệp).

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Tổng giám đốc và báo cáo tình hình đầu tư thực hiện dự án KCN Kim Thành - Hải Dương năm 2024 của Công ty cổ phần COMA 18, kính trình ĐHĐCĐTN năm 2025 xem xét và thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**T/M. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Tổng giám đốc**

*Đã ký*

**Nguyễn Trọng Hiền**