

Dự thảo

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024, ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2025
CỦA HĐQT VÀ BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THỰC TẾ
TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ**

Thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT), tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024, kết quả hoạt động năm 2024, định hướng năm 2025 của HĐQT và báo cáo tình hình sử dụng vốn thực tế từ đợt phát hành riêng lẻ như sau:

I. THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐHĐCĐ NĂM 2024:

1. Thực hiện kế hoạch SXKD:

HĐQT chỉ đạo Ban Điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024 đến các phòng, ban, đơn vị trực thuộc. Dưới sự chỉ đạo của HĐQT cùng sự nỗ lực của tập thể Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV-LĐ, năm 2024 Công ty đã thực hiện và đạt được một số kết quả như sau:

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 %

(Nguồn từ báo cáo tài chính đã kiểm toán)

*** Các dự án đang thực hiện:**

1. Dự án Khu công nghiệp Kim Thành – Hải Dương:

- + Về công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:
 - Ngày 16/10/2024 Ủy ban nhân dân huyện Kim Thành đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án đầu tư 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.
- + Về công tác ĐBGPMB:

- 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 đầu tư 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 08/10/2024 UBND tỉnh Hải Dương đã ra quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đợt 1) seri số DP 923328 cho Công ty cổ phần COMA18 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành tại xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành theo Quyết định số 2604/QĐ-UBND.

- Tính 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; đạt 44,153% tổng diện tích Khu công nghiệp).

Như vậy, Công ty cổ phần COMA 18 đã hoàn thành ĐBGPMB Giai đoạn 1 và vẫn đang tiếp tục công tác ĐBGPMB giai đoạn 2 của dự án.

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.

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.

2. 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. Thực hiện các nội dung khác:

Sau khi Nghị quyết phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 được thông qua, các vấn đề quyết nghị đa số đã được Công ty cổ phần COMA 18 thực hiện:

- Hoàn thành việc phát hành tăng vốn điều lệ thêm 195 tỷ.
- Hoàn thành cơ bản công tác tái cấu trúc tài chính.

3. Các nội dung đã và đang thực hiện:

- Tiếp tục triển khai phương án kinh doanh dự án KCN Kim Thành Hải Dương.

II/ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024:

1. Về cơ cấu nhân sự của HĐQT năm 2024 đến nay:

- Tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Đại hội đã đồng thuận nhất trí bầu cử bổ sung Bà Dương Thị Thu Hà là thành viên Hội đồng quản trị kể từ ngày 26 tháng 04 năm 2024.

- Tính đến thời điểm hiện tại nhân sự HĐQT Công ty gồm 05 thành viên, do ông Lê Quang Hải làm chủ tịch HĐQT và 04 Ủy viên HĐQT, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập.

2. Về thù lao của thành viên HĐQT, BKS năm 2024:

- Được thực hiện tại Báo cáo thù lao và đã được Nghị quyết phiên họp ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua.

3. Về tổ chức các cuộc họp Hội đồng quản trị:

- Năm 2024, HĐQT Công ty đã ban hành ra 09 Nghị quyết theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế quản trị, Quy định quản lý nội bộ Công ty, tuân thủ Luật Doanh nghiệp.

4. Công tác định hướng và ra quyết định quản lý điều hành Công ty:

- Tiếp tục chỉ đạo và ban hành các nghị quyết phê duyệt chủ trương về tái cấu trúc doanh nghiệp.

- Chỉ đạo đàm phán, liên danh liên kết và góp vốn đầu tư phát triển các dự án. Tham gia hợp tác đầu tư liên danh góp vốn với các doanh nghiệp có năng lực đầu tư vượt trội tạo nền tảng cho kế hoạch phát triển dài hạn của Công ty với các dự án quy mô đầu tư lớn, hiệu quả đầu tư dài hạn.

5. Hoạt động giám sát Ban Điều hành:

- HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của BĐH trong việc sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động có hiệu quả; Đáp ứng được yêu cầu trong thời điểm SXKD của Công ty rất nhiều khó khăn.

6. Đánh giá thực hiện trách nhiệm của Hội đồng quản trị:

- Hoạt động của Hội đồng quản trị luôn bám sát tình hình thực tế của Công ty, đề ra các chủ trương, kế hoạch; Quản trị và giám sát chặt chẽ hoạt động điều hành, hỗ trợ và đảm bảo hiệu quả trong hoạt động của Ban Điều hành.

*** Một số tồn tại trong chỉ đạo điều hành:**

- Chưa giải quyết dứt điểm vấn đề tái cấu trúc tài chính, kế hoạch cấp sổ đỏ căn hộ dự án Tòa nhà Westa và bàn giao phí bảo trì cho Ban quản trị.

- Thu hồi công nợ không đạt được kết quả cao trong giai đoạn các doanh nghiệp đều gặp khó khăn, khả năng huy động vốn phục vụ SXKD thấp.

- Việc huy động nguồn tài chính, nguồn vốn đầu tư các dự án còn nhiều hạn chế, cần phát triển thêm các kênh đầu tư tài chính.

III. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2025:

Năm 2025, Công ty đặt mục tiêu tập trung triển khai dự án trọng điểm Khu công nghiệp Kim Thành – Hải Dương đồng thời hợp tác, liên danh triển khai các dự án khác với hy vọng mang lại sự thay đổi và phát triển lớn cho Công ty.

HDQT xây dựng định hướng năm 2025 như sau:

1. Các dự án thực hiện trong kế hoạch:

- Tiếp tục tìm kiếm đầu tư liên danh triển khai các dự án tiềm năng, đầu tư các doanh nghiệp đem lại hiệu quả kinh tế.

1.1. Dự án KCN Kim Thành – Hải Dương:

Công ty sẽ tiến hành thúc đẩy triển khai thực hiện các bước tiếp theo của Dự án KCN Kim Thành Hải Dương:

- Lên phương án thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và thẩm định;
- Xin Giấy phép xây dựng và triển khai khởi công xây dựng hạ tầng của dự án giai đoạn 1. Thu hút các nhà đầu tư thứ cấp đầu tư dự án.
- Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng đợt tiếp theo tại xã Vũ Dũng.
- Thi công hoàn thiện hạ tầng, chuẩn bị bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư thứ cấp.
- Triển khai kế hoạch bán hàng dự án KCN Kim Thành, cụ thể:

Thông qua phương án kinh doanh, bán hàng	Tháng 01/2025
Lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị phân phối	Tháng 01/2025
Truyền thông phục vụ công tác bán hàng	Quý I-IV/2025
Ký hợp đồng với nhà đầu tư thứ cấp	Quý II-IV/2025

1.2. Lĩnh vực kinh doanh khác:

- Trong năm 2025 dự kiến vẫn sẽ tiếp tục mở rộng ngành nghề chế biến nông sản xuất khẩu.
- Thực hiện các hợp đồng thi công xây lắp.

2. Các chỉ tiêu dự kiến năm 2025:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025
Doanh thu	Tỷ đồng	1.050
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	290

3. Định hướng năm 2025:

- Chỉ đạo Ban Điều hành phân công nhiệm vụ các bộ phận chức năng triển khai và phân đầu hoàn thành các chỉ tiêu và nội dung phê duyệt tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên Công ty năm 2025.

IV. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THỰC TẾ TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ:

Trước khi phát hành: Phương án sử dụng vốn khi phát hành **25.000.000 cổ phiếu** tương ứng **250.000.000.000 đồng** đã được thông qua ngày 26/04/2024 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. Trong đó dự kiến toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn/Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)
1	Bổ sung vốn góp của Dự Án Kim Thành Hải Dương	175.000.000.000
2	Trả nợ một phần gốc vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	75.000.000.000
Tổng		250.000.000.000

Tuy nhiên thực tế chỉ phát hành **19.500.000 cổ phiếu** tương ứng **195.000.000.000 đồng**. HĐQT thống nhất và thông qua điều chỉnh và chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán nhằm đảm bảo tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn/Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)
1	Chuyển tiền thi công Dự án KCN Kim Thành	95.000.000.000
2	Trả nợ Tổng công ty 36	52.430.000.000
3	Nộp tiền nợ cơ quan thuế	5.300.000.000
4	Trả nợ một phần gốc vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	42.270.000.000
Tổng		195.000.000.000

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động năm 2024, định hướng năm 2025 của Hội đồng quản trị và báo cáo tình hình sử dụng vốn thực tế từ đợt phát hành riêng lẻ, HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần COMA18. HĐQT Công ty rất mong nhận sự đồng thuận ủng hộ và ý kiến đóng góp xây dựng của các quý cổ đông tham

dự phiên họp để hoạt động của HĐQT ngày càng hiệu quả cao hơn.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần COMA18 xem xét thông qua./.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch

Đã ký

Lê Quang Hải