CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18
Địa chỉ: Tầng 1 Toà nhà Westa, 108 Trần Phú, P. Hà Đông, TP. Hà Nội
Điện thoại: 024. 33 544 667 Website: coma18.vn

Dự thảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025, ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2026, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2021-2026, PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2026-2031 CỦA HĐQT

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 2025, kết quả hoạt động năm 2025, định hướng năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động nhiệm kỳ 2026-2031, phương hướng hoạt động nhiệm kỳ 2026-2031 của HĐQT như sau:

I. THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐHĐCĐ NĂM 2025:

1. Thực hiện kế hoạch SXKD:

HĐQT chỉ đạo Ban Điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025 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 2025 Công ty đã thực hiện và đạt được một số kết quả như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Doanh thu	Tỷ đồng	457,2	1.050	43,5
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	113,5	290	39,1

(Nguồn từ báo cáo tài chính đã kiểm toán)

*** Các dự án đang thực hiện:**

1. Dự án Khu Công nghiệp Kim Thành:

+ Về cơ sở pháp lý của Dự án thì trong năm 2025 đã hoàn tất:

- Thẩm định Báo cáo Thiết kế cơ sở tại Văn bản số: 441/SXD-QLXD &HTKT ngày 28/02/2025 Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương thẩm định;

- Giấy chứng nhận số: 230/TD-PCCC ngày 14/04/2025 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH về việc Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

- Giấy phép xây dựng số: 15/GPXD ngày 24/04/2025 của Sở Xây Dựng tỉnh Hải Dương cấp;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án số 7516445710 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng chứng nhận điều chỉnh lần 01 ngày 06/08/2025;

Cũng theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 751644710 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng chứng nhận điều chỉnh lần thứ 01 ngày 06/08/2025 thì tổng vốn đầu tư của Dự án là 2.275.625.239.000 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm bảy mươi lăm tỷ, sáu trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn đồng).*

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực tế, chi phí thực hiện Dự án có nhiều biến động tăng nhiều lần so với dự kiến ban đầu, đặc biệt là các khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; Chi phí nhân công, máy thi công và vật liệu xây dựng. Đồng thời, Dự án phát sinh bổ sung một số hạng mục, trong đó có hạng mục công trình thương mại dịch vụ.

Do đó, Hội đồng quản trị đã thống nhất tại phiên họp ĐHĐCĐTN năm 2026 sẽ xin chủ trương điều chỉnh tổng mức đầu tư của Dự án và giao Ban Điều hành thực hiện các thủ tục đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhằm bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế triển khai Dự án hiện nay.

+ Về công tác ĐBGPMB:

- Tính đến thời điểm báo cáo, Công ty Cổ phần COMA 18 đã chuyển số tiền của giai đoạn 2 là: 571.249.612.000 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 154,97ha/164,98ha (đạt 93,93% tổng diện tích Khu Công nghiệp).

- Ngày 30/01/2026 UBND xã Lai Khê bàn giao đất đợt 02 cho Công ty cổ phần COMA 18 với diện tích 92,25 ha. Tổng diện tích đất đã được bàn giao là: 150,77 ha/164,98ha (đạt 91,39% tổng diện tích Khu Công nghiệp).

- Dự kiến trong tháng 05/2026 Công ty Cổ phần COMA18 sẽ hoàn thành toàn bộ công tác ĐBGPMB 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.

+ Về công tác thi công hạ tầng:

- Ngày 25/04/2025 Công ty Cổ phần COMA18 thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

+ Về công tác thu hút đầu tư:

- Hiện nay, Khu Công nghiệp Kim Thành đã thu hút đầu tư được một số doanh nghiệp trong nước và nước ngoài đăng kí nhận chuyển nhượng lại hạ tầng trên diện tích đất Khu Công nghiệp Giai đoạn 1.

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 – Hà Đông – Hà Nội: Công trình đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Hiện tại 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 trong năm 2026 sẽ hoàn thành việc cấp sổ đỏ cho các căn hộ tại dự án.

- Dự án Cụm công nghiệp 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. Trong năm 2025 đã triển khai thực hiện và dự kiến trong Quý II/2026 sẽ đưa hệ thống vào vận hành xử lý nước thải theo công nghệ và quy định mới.

2. Thực hiện các nội dung khác:

Sau khi Nghị quyết phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 được thông qua, các vấn đề quyết nghị đa số đã được Công ty cổ phần COMA 18 thực hiện:

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán có kinh nghiệm và năng lực để chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty theo sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông;

- Chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025;

- Bổ sung ngành nghề ĐKKD, sửa đổi bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần COMA18 phù hợp với Luật Doanh nghiệp và tình hình thực tế về sản xuất kinh doanh tại Công ty;

- Về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ:

Năm 2025 thực tế chỉ phát hành **19.500.000 cổ phiếu** tương ứng **195.000.000.000 đồng** và do nhu cầu thực tế tại thời điểm sử dụng vốn, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán đã sử dụng cho các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn/Hạng mục	Số tiền thực tế sử dụng (đồng)
1	Chuyển tiền thi công Dự án KCN Kim Thành	95.066.271.266
2	Trả nợ Tổng công ty 36	52.493.534.803
3	Nộp tiền nợ thuế	5.221.015.546
4	Trả nợ một phần gốc vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	42.270.000.000
Tổng		**195.050.821.615**

- Về chủ trương thành lập các Công ty con, công ty thành viên, công ty liên kết và việc hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng phần vốn góp:

+ Năm 2025 đã chủ trương thành lập Công ty con và thực hiện góp vốn, cử đại diện phần vốn góp vào Công ty nắm giữ phần vốn chi phối. Tuy nhiên, tại một số đơn vị góp vốn Công ty nhận thấy ngành nghề không phù hợp, khả năng lợi nhuận đạt thấp nên đã thoái vốn.

+ Tháng 5/2025 thông qua chủ trương thoái toàn bộ phần vốn góp tại Công ty cổ phần đầu tư Khu Công nghiệp Kinh Đô. Đến tháng 01/20256 đã thoái toàn bộ phần vốn góp của COMA 18 tại Công ty cổ phần đầu tư Khu Công nghiệp Kinh Đô.

+ Tháng 9/2025 thực hiện chuyển toàn bộ giá trị phần vốn đã góp tại dự án Cổ Bi sang đầu tư thực hiện Dự án khác của Công ty cổ phần Tập đoàn Videc.

+ Tháng 12/2025 thực hiện chuyển nhượng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2409/2025/HĐKD/VIDEC-COMA18 ngày 24/09/2025 về việc Góp vốn thực hiện Dự án "Khu đô thị An Tường Riverside".

3. Các nội dung đã và đang thực hiện:

- Đẩy mạnh công tác triển khai phương án kinh doanh Dự án Khu Công nghiệp Kim Thành.

- Tiếp tục mở rộng đầu tư phát triển các Công ty con có tiềm năng.

II/ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025:

1. Về cơ cấu nhân sự của HĐQT năm 2025 đến nay:

- 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 Uỷ viên HĐQT, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập.

2. Về thù lao của thành viên HĐQT, BKS năm 2025:

- Được thực hiện tại Báo cáo thù lao và đã được Nghị quyết phiên họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua.

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

- Năm 2025, HĐQT Công ty đã ban hành ra 15 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 2026:

Năm 2026, Công ty tiếp tục đặt mục tiêu tập trung triển khai Dự án trọng điểm Khu Công nghiệp Kim Thành 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.

HĐQT xây dựng định hướng năm 2026 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:

Công ty sẽ tiến hành thúc đẩy triển khai thực hiện các bước tiếp theo của Dự án Khu công nghiệp Kim Thành:

Thời gian dự kiến	Tiến độ thực hiện dự án
Quý 2/2026	: Hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng của dự án giai đoạn 1. Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2. Hoàn thiện thủ tục xin Giấy phép xây dựng và triển khai khởi công xây dựng hạ tầng của Dự án giai đoạn 2. Bàn giao mặt bằng dự án cho Nhà đầu tư thứ cấp, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp đầu tư Dự án.
Quý 3/2026	: Thi công hạ tầng Dự án giai đoạn 2. Bàn giao mặt bằng dự án cho Nhà đầu tư thứ cấp, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp đầu tư Dự án.
Quý 4/2026	: Thi công hoàn thiện hạ tầng Dự án giai đoạn 2, chuẩn bị bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư thứ cấp.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh khác:

- Năm 2024 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần thực phẩm xanh IFOOD và bước đầu đã đạt được kết quả tích cực. Năm 2025 Công ty cổ phần thực phẩm xanh IFOOD có doanh thu: 46.748.95.723,đ; Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp: 1.482.575.969,đ; Trong đó COMA 18 sẽ được hưởng 60% lợi nhuận.

- Dự kiến trong năm 2026 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 2026:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026
Doanh thu	Tỷ đồng	500
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	180

3. Định hướng năm 2026:

- Chỉ đạo Ban Điều hành phân công nhiệm vụ các bộ phận chức năng triển khai và phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu và nội dung phê duyệt tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên Công ty năm 2026.

IV. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2021-2026, PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2026-2031:

Thay mặt HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2021-2026, tôi xin đánh giá hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 như sau:

1. Cơ cấu Hội đồng quản trị:

- ĐHĐCĐTN năm 2021 đã bầu ra HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 với 03 thành viên.

- Tại ĐHĐCĐ bất thường ngày 02/12/2022, ĐHĐCĐ đã thông qua việc miễn nhiệm 01 và bầu bổ sung 03 thành viên HĐQT, số lượng thành viên HĐQT từ 03 thành viên lên 05 thành viên.

- Nhân sự của HĐQT Công ty bao gồm 5 thành viên. Trong nhiệm kỳ có các thay đổi, biến động về nhân sự và số lượng thành viên HĐQT, tuy nhiên đều được báo cáo thông qua tại các kỳ họp Đại hội đồng cổ đông.

- Danh sách thành viên Hội đồng quản trị hiện tại như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Quang Hải	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên
3	Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên
4	Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên
5	Bà Dương Thị Thu Hà	Thành viên

2. Thực hiện nhiệm vụ của HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026:

- Các thành viên Hội đồng quản trị đều được phân công nhiệm vụ phù hợp với năng lực và thế mạnh của mỗi thành viên. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình, các thành viên HĐQT đều nỗ lực hết mình, lấy lợi ích của Công ty, lợi ích của cổ đông là trách nhiệm của mình.

- Nhìn chung, trong 5 năm qua trải qua giai đoạn tái cấu trúc tài chính, tái cơ cấu các khoản nợ đọng, doanh thu tăng trưởng theo năm tháng từ đầu nhiệm kỳ doanh thu thực hiện 29,583 tỷ đồng, nộp ngân sách thực hiện 6,507 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 16,552 tỷ. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 lãi: 16.463.142.970 đồng, số lỗ lũy kế từ năm 2020 chuyển sang là: 304.592.435.419 đồng. Lỗ lũy kế tính đến ngày 31/12/2021 là: 288.375.292.449 đồng, cho đến nay doanh thu thực hiện: 457,2 tỷ đồng, nộp ngân sách thực hiện: 23,2 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế: 113,5 tỷ đồng. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 lãi: 113,5 tỷ đồng, số lỗ lũy kế từ năm 2024 chuyển sang đầu kỳ năm 2025 là: 247,69 tỷ đồng. Lỗ lũy kế tính đến ngày 31/12/2025 là: 134,766 tỷ đồng, duy trì sự ổn định, tăng trưởng.

Mặc dù một số chỉ tiêu chưa đạt kỳ vọng nhưng trong 5 năm qua HĐQT, Ban Điều hành và toàn thể CBNV cũng đã sự nỗ lực hết mình trong việc tìm kiếm đối tác để tiến hành các hợp đồng hợp tác đầu tư, liên kết thực hiện các công việc nhằm tạo ra những thay đổi mới cho Công ty.

- HĐQT và Ban Điều hành cũng thường xuyên đánh giá những mặt hạn chế, tồn tại cần khắc phục trong thời gian tới. Với quyết tâm và được sự tín nhiệm của Quý cổ đông cũng như được sự tin tưởng ủng hộ, tạo điều kiện, cùng chia sẻ khó khăn của khách hàng, đối tác,... HĐQT, Ban Điều hành và toàn bộ CBNV Công ty khẳng định sẽ nỗ lực hết mình thực hiện tốt mục tiêu, chiến lược của Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong thời gian tới, đưa Công ty vào giai đoạn phát triển ổn định.

Trong nhiệm kỳ 2021-2026, mặc dù gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên HĐQT Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ chiến lược đã được đề ra.

3. Phương hướng hoạt động nhiệm kỳ 2026-2031:

- Thực hiện tốt các mục tiêu chiến lược của Đại hội đồng cổ đông giao phó, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Tuân thủ và thực hiện tốt các nhiệm vụ chỉ đạo của HĐQT, Chủ tịch HĐQT một cách cẩn trọng và hiệu quả.

- Điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp trong từng giai đoạn phát triển, định hướng kinh doanh với các giải pháp linh hoạt đem đến sự phát triển ổn định, bền vững.

- Không ngừng đổi mới, sáng tạo, nâng cao năng lực quản trị và điều hành để xây dựng định hướng công tác phát triển kinh doanh. Đồng thời tập trung tìm kiếm đối tác, khách hàng tiềm năng.

- Chú trọng đẩy mạnh công tác đầu tư tài chính nhằm đảm bảo, sử dụng vốn an toàn, đạt hiệu quả cho Công ty.

- Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy theo hướng tinh giản và hiệu quả.

- Tiếp tục phát huy tinh thần đoàn kết – sáng tạo – quyết liệt trong toàn Công ty. Tạo môi trường làm việc năng động, nhiệt huyết và gắn bó.

HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 xin cảm ơn toàn thể Quý cổ đông, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành cùng toàn thể CBNV Công ty đã tin tưởng, đồng hành cùng HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ suốt 5 năm qua. HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026 tin rằng HĐQT nhiệm kỳ mới, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và toàn thể CBNV Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình để thực hiện các chiến lược của Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong thời gian tới, đưa Công ty ngày một phát triển hơn vì lợi ích của các cổ đông.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động năm 2025, định hướng năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động nhiệm kỳ 2021-2026, phương hướng hoạt động nhiệm kỳ 2026-2031 của Hội đồng quản trị, 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 2026 Công ty cổ phần COMA18 xem xét thông qua./.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

