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

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chủ trương điều chỉnh thông tin địa điểm thực hiện dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư "Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu Hạ tầng Khu Công nghiệp Kim Thành", phương án vốn phục vụ triển khai thi công các giai đoạn tiếp theo của Dự án

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XV thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật Doanh nghiệp;

- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XV thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật chứng khoán;

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần COMA18 đã được Đại hội đồng cổ đông thành lập thông qua ngày 17/11/2005 và được sửa đổi bổ sung ngày 18/04/2025;

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 299/2022/HTĐT/COMA18-VIDEC ngày 29/09/2022 và các Phụ lục liên quan của HĐHT;

- Căn cứ tình hình thực tế đầu tư thực hiện Dự án Khu công nghiệp Kim Thành,

Hội đồng quản trị báo cáo quý cổ đông tại phiên họp ĐHĐCĐTN năm 2026 về chủ trương điều chỉnh thông tin địa điểm thực hiện dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư "Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu Hạ tầng Khu Công nghiệp Kim Thành", phương án vốn phục vụ triển khai thi công các giai đoạn tiếp theo của Dự án với các nội dung chủ yếu như sau:

1.1. Địa điểm thực hiện Dự án:

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 7516445710 được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 05/4/2021:

4. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc xã Thượng Vũ, xã Tuấn Việt và xã Cổ Dũng, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Nay điều chỉnh:

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

4. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc Xã Lai Khê, Thành phố Hải Phòng.

1.2. Tổng vốn đầu tư:

- Tổng vốn đầu tư của Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 751644710 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng chứng nhận điều chỉnh lần thứ 01 ngày 06/08/2025 là: **2.275.625.239.000 đồng** *(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.

Nhằm bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế triển khai Dự án hiện nay, HĐQT đề xuất điều chỉnh tăng tổng vốn đầu tư của Dự án dự kiến là **4.640.179.000.000 đồng** *(Bốn nghìn sáu trăm bốn mươi tỷ, một trăm bảy mươi chín triệu đồng).*

Tỷ lệ góp vốn đầu tư của các Bên là:

- Công ty cổ phần COMA 18 và Công ty cổ phần tập đoàn VIDEC có trách nhiệm bảo đảm góp đủ vốn chủ sở hữu để bảo đảm năng lực triển khai thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật, với tỷ lệ: **COMA 18 góp 30%** và **VIDEC góp 70%.**

- Phần vốn còn lại, hai Bên thực hiện huy động vốn từ tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba để bảo đảm tiến độ triển khai thực hiện Dự án.

Tiến độ thực hiện dự án:

- Hoàn thành giải phóng mặt bằng và các thủ tục chuẩn bị đầu tư: Quý III/2026;
- Hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật thương mại dịch vụ: Quý II/2028;
- Hoàn thành toàn bộ dự án và đưa dự án vào vận hành khai thác: Từ Quý III/2028;
- Dự kiến thời điểm cho thuê 100% diện tích thương phẩm: Quý III/2029.

1.3. Phương án vốn phục vụ triển khai thi công các giai đoạn tiếp theo của Dự án:

Để đảm bảo nguồn vốn thực hiện Dự án cũng như thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư HĐQT đề xuất phương án sử dụng tài sản để bảo đảm cho khoản vay triển khai Dự án Kim Thành tại Ngân hàng PVCombank

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần COMA18 Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

