



**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18 / COMA 18 JSC**  
**Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông,**  
**Thành phố Hà Nội.**

Address: 1st floor, Westa Tower, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi Capital

Điện thoại/Tel: 024. 33 545 608

Website: coma18.vn

**Dự thảo / Draft**

## **TỜ TRÌNH / REPORT**

**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**

**Regarding: Application for Approval of Adjustments to Project Location, Total Investment, and Financing Plan for Subsequent Construction Phases of the Kim Thanh Industrial Park Infrastructure Development Project**

**Căn cứ / Pursuant to:**

- 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;

*The Enterprise Law No. 59/2020/QH14 was approved by the 14th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam at the 9th session on June 17, 2020. The Law amending and supplementing certain articles of the Enterprise Law No. 76/2025/QH15 was approved by the 15th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on June 17, 2025, along with the guiding documents for the implementation of the Enterprise Law.*

- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội Nước CHXHCN Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019, 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;

*The Securities Law No. 54/2019/QH14 approved by the 14th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 26, 2019, the Law amending and supplementing a number of articles of the Securities Law No. 56/2024/QH15 approved by the 15th National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024, and the guiding documents for the implementation of the Securities Law;*

**Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần COMA 18 được sửa đổi bổ sung ngày 18/4/2025**

*Charter of organization and operation of COMA 18 Joint Stock Company amended and supplemented on April 18, 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;

Investment Cooperation Agreement No. 299/2022/HTĐT/COMA18-VIDEC dated September 29, 2022 and related Appendices of the Cooperation Agreement

*- Tình hình thực tế đầu tư thực hiện Dự án Khu công nghiệp Kim Thành,*

Current status of investment implementation for the Kim Thanh Industrial Park Project

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:

The Board of Directors reports to shareholders at the 2026 Annual General Meeting on the policy of adjusting the project location information, adjusting the total investment amount of the “Investment Project for Construction and Business of Infrastructure in Kim Thanh Industrial Park”, and the capital plan for the implementation of the next phases of the Project with the following main contents:

### **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:

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

#### 1. Project Location:

- According to the Investment Registration Certificate, project code: 7516445710, issued by the Management Board of Industrial Parks of Hai Duong Province on April 5, 2021:

Project location: Located in Thuong Vu commune, Tuan Viet commune and Co Dung commune, Kim Thanh district, Hai Duong province

#### **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:

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

#### Amendments made today:

- According to Investment Registration Certificate No. 7516445710, certified by the Hai Phong Economic Zone Management Board, amendment number 01 dated August 6, 2025:

Project implementation location: Lai Khe Commune, Hai Phong City

### **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).

## 2. Total Investment Capital:

- The total investment capital of the Project, as per the Investment Registration Certificate No. 751644710 issued by the Hai Phong Economic Zone Management Board (amended for the first time on August 6, 2025), is: VND 2,275,625,239,000 (Two trillion two hundred seventy-five billion six hundred twenty-five million two hundred thirty-nine thousand dong).

However, during the actual implementation process, the project's costs have fluctuated significantly, increasing many times compared to the initial estimate, especially the costs of compensation and support for land clearance; labor costs, construction machinery costs, and construction materials costs. Simultaneously, the Project has added several items, including commercial and service facilities.

In order to ensure consistency with the current implementation situation of the Project, the Board of Directors proposes adjusting the total investment capital of the Project to an estimated VND 4,640,179,000,000 (Four trillion six hundred forty billion, one hundred seventy-nine million)

### **Tỷ lệ góp vốn đầu tư của các Bên là:**

- Công ty cổ phần COMA 18 và Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON 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 **VIDECON 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.

The investment capital contribution ratio of the Parties is as follows:

- COMA 18 Joint Stock Company and VIDEK Group Joint Stock Company are responsible for ensuring sufficient equity capital to guarantee the capacity to implement the Project in accordance with the law, with the ratio: COMA 18 contributing 30% and VIDEK contributing 70%.

- The remaining capital will be raised by the two Parties from credit institutions or third parties to ensure the progress of the Project implementation.

Project implementation schedule:

- Completion of land clearance and investment preparation procedures: Q3/2026;

- Completion of investment in technical infrastructure for commercial and service facilities: Q2/2028;

- Completion of the entire project and commissioning: From Q3/2028;

- Expected time for leasing 100% of the commercial area: Q3/2029

### **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

3. Capital Plan for the Implementation of Subsequent Phases of the Project:

To ensure the funding for the Project and the Investment Cooperation Agreement, the Board of Directors proposes using assets as collateral for a loan to finance the Kim Thanh Project at 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.

The Board of Directors of COMA18 Joint Stock Company respectfully submits to the Annual General Meeting of Shareholders 2026 for consideration and approval

***Xin trân trọng cảm ơn!***

*Sincerely thanks*

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**ON BEHALF OF BODs**

**Chủ tịch/Chairman**

