



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

BÁO CÁO/ REPORT

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 2025

PERFORMANCE RESULTS OF THE BOARD OF DIRECTORS AND REPORT ON INVESTMENT STATUS OF KIM THANH INDUSTRIAL PARK HAI DUONG PROJECT IN 2025

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 2026 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:

The Board of Management of COMA18 Joint Stock Company respectfully submits to the Shareholders attending the 2026 Annual General Meeting of Shareholders the Report on the Board of Management's performance and the status report on the investment and implementation of the Kim Thanh Industrial Park Project in Hai Duong as follows:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/PERFORMANCE RESULTS OF THE BOARD OF DIRECTORS

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025/Business results in 2025:

Chỉ tiêu/Target	Đơn vị tính/Unit	Thực hiện năm 2025 2025 implementation	Kế hoạch năm 2025 2025 Plan	Tỷ lệ hoàn thành Completion Rate (%)
Doanh thu/Revenue	Tỷ đồng/ billion	457,2	1050	43,5
<i>Doanh thu cho thuê hạ tầng tại dự án KCN Kim Thành/ Revenue from infrastructure leasing at the Kim Thanh Industrial Park project.</i>	Tỷ đồng/ billion	244,4	850	28,7

<i>Doanh thu từ các hợp đồng thi công xây lắp/ Revenue from construction contract</i>	Tỷ đồng/ billion	117	100	117
<i>Doanh thu từ thương mại nông sản / Revenue from agricultural trade</i>	Tỷ đồng/ billion	46,75	100	46,75
Lợi nhuận sau thuế Profit after tax	Tỷ đồng/ billion	113	290	39,1

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.**

COMA 18 JSC has extensive experience and great potential in field of investment in urban and housing construction, investment in construction and business of technical infrastructure of industrial parks. Currently, the Company is the investor of Kim Thanh Industrial Park project (Hai Duong) and a number of other real estate projects with favorable locations and conditions. With the development strategy orientation of the Company from 2016 to present, it operates in the main fields of: **Investment & business of industrial park infrastructure, management and operation of post-investment services.**

2. Các dự án đã thực hiện/Projects implemented :

2.1. Tòa nhà Westa/Westa Tower

- Tên dự án: Tòa nhà cao cấp WESTA/Name of project: Westa Tower
- Địa điểm xây dựng: Khu đô thị Mỗ Lao, phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội/Address: Mo Lao Urban Area, Mo Lao Ward, Ha Dong District, Hanoi Capital.
- Diện tích lô đất: 2.045,8 m²; Diện tích xây dựng: 1.574 m²/Land area: 2,045.8 m²; Construction area: 1,574 m².
- Tầng cao: 25 tầng trên mặt đất và 03 tầng hầm/Number of floors: 25 floors above ground and 03 basements.
- Công trình đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng: 300 căn hộ/ The project has been completed and handed over for use: 300 apartments.

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 2026 sẽ hoàn thành việc cấp sổ đỏ cho các căn hộ tại dự án.

Currently, Westa Tower is being managed and operated by the Real Estate Services Center & Apartment Management and the Building Management Board. It is expected that the issuance of red books for residents will be completed in 2026.

2.2 Cụm công nghiệp Thanh Oai/Thanh Oai Industrial Cluster

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 2/2026 sẽ đưa hệ thống vào vận hành xử lý nước thải theo công nghệ và quy định mới.

Thanh Oai Industrial Cluster in Bich Hoa Commune - Thanh Oai - Hanoi with a scale of 50 hectares was completed in 2007 and has filled the leased area. Thanh Oai Industrial Cluster is managed and operated after investment by Thanh Oai Industrial Cluster Project Management Board - Thanh Oai Industrial Cluster Branch. Thanh Oai Industrial Cluster Branch was established on 9th November, 2023, managing the units renting premises, collecting service fees for using the infrastructure of the Industrial Cluster and operating the Wastewater Treatment Plant. In December 2024, COMA18 planned to renovate the Wastewater Treatment Plant to improve the quality of discharged water to meet current standards at Thanh Oai Industrial Cluster. It is expected that in the second quarter of 2026, the system will be put into operation to treat wastewater according to new technology and regulations.

* 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.

The post-investment service exploitation of these two projects has contributed a part of the revenue to maintain the Company's apparatus.

II. DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP KIM THÀNH-HẢI DƯƠNG/KIM THANH INDUSTRIAL PARK - HAI DUONG

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.

Project scale: 164.98 ha, the project was approved by the People's Committee of Hai Duong province for detailed planning at a scale of 1/500 in October 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 nội 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.

Kim Thanh Industrial Park is located in a prime location on National Highway 5A and about 30km from Hai Phong port, 2km from National Highway 5B, the project has a North - South axis of Hai Duong province with a cross-section of 60m running across the Industrial Park connecting National Highway 18 and National Highway 5B. Hai Duong province is located in the capital region with the role of an industrial center of the North. Therefore, the province's preferential policies and investment attraction are very favorable for domestic and foreign enterprises to invest in the Industrial Park.

1. CƠ SỞ PHÁP LÝ DỰ ÁN/ LEGAL BASIS OF THE PROJECT

Công ty cổ phần COMA18 đến năm 2025 đã hoàn tất thủ tục đầu tư dự án, như sau/ By 2025, COMA18 Joint Stock Company had completed the investment procedures for the project, as follows:

- 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;

Decision on changing land use purpose, leasing land phase 1 in Tuan Viet commune No. 1601/QD-UBND dated 4th July, 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;

Decision on granting Certificate of land use rights in Tuan Viet commune, Kim Thanh district No. 2604/QD-UBND dated 8th October, 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;

Certificate of land use rights in Tuan Viet commune, Kim Thanh district, series No. DP 923328, GCN No. CT17 issued on 8th October, 2024;

- Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 số: 2616/QĐ-UBND ngày 16/10/2024.

Decision on approving adjustment of detailed planning 1/500 No. 2616/QD-UBND dated 16th October, 2024.

- 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/The Department of Construction of Hai Duong province has reviewed the Basic Design Report in Document No. 441/SXD-QLXD &HTKT dated February 28, 2025;

- 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/Certificate No. 230/TD-PCCC dated April 14, 2025, issued by the Fire Prevention and Rescue Police Department, regarding the approval of fire prevention and firefighting design;

- Giấy phép xây dựng số: 15/GPXD ngày 24/04/2025 của Sở Xây Dựng tỉnh Hải Dương cấp/Construction permit number: 15/GPXD dated April 24, 2025, issued by the Department of Construction of Hai Duong province;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi lần đầu dự án KCN Kim Thành ngày 06/08/2025/Certificate of Investment Registration for the first amendment to the Kim Thanh Industrial Park project, dated August 6, 2025.

* Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 751644710 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 01 ngày 06/08/2025, 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)/According to Investment Registration Certificate No. 751644710 issued by the Hai Phong Economic Zone Management Board, amended for the first time on August 6, 2025, the total investment capital of the Project is VND 2,275,625,239,000 (In words: Two trillion two hundred seventy-five billion six hundred twenty-five million two hundred thirty-nine thousand dong).

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/However, during the actual implementation process, the project's costs fluctuated significantly, increasing many times compared to the initial estimates, especially the costs of compensation and land clearance support; labor costs, construction machinery costs, and construction materials. At the same time, the project added several items, including commercial and service facilities.

Trên cơ sở đó, Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần COMA18 dự kiến sẽ 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/ Based on that, the Board of Directors of COMA18 Joint Stock Company plans to carry out procedures to request adjustments to the Investment Registration Certificate to ensure it is consistent with the current actual situation of the Project implementation.

2 Công tác thực hiện dự án/Project implementation

2.1 Công tác giải phóng mặt bằng/Site clearance

a) Công tác GPMB tại xã Tuấn Việt/Site clearance in Tuan Viet commune

Công ty Cổ phần COMA 18 đã chuyển đủ số tiền của 17 đợt là: 174.868.187.000 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).

COMA 18 Joint Stock Company has transferred the full amount of 17 installments, totaling VND 174,868,187,000 (including 2% of the land clearance fee), to the account of the District Compensation, Support and Resettlement Council to pay compensation to households whose land was expropriated for the construction and operation of infrastructure in the Kim Thanh Industrial Park. The total approved and expropriated area is 58.52/58.52 hectares (reaching 100% of the area of Tuan Viet commune).

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.

On 15th May, 2024, Kim Thanh District People's Committee issued Decision No. 871/QĐ-UBND on land recovery to implement the project of investing & infrastructure constructing of Kim Thanh Industrial Park; and Decision No. 1601/QĐ-UBND dated 4th July, 2024 of Hai Duong Provincial People's Committee on changing the purpose of land use, leasing land to COMA18 JSC (phase 01) to implement the project of investing and infrastructure constructing of Kim Thanh Industrial Park. On 8th October, 2024, Hai Duong Provincial People's Committee decided to grant the Certificate of land use rights serial number: DP 923328, GCN number: CT17 in Tuan Viet commune, Kim Thanh district to COMA18 JSC according to Decision No. 2604/QĐ-UBND.

b) Công tác GPMB tại xã Vũ Dũng (Giai đoạn 2)

Land clearance work in Vu Dung commune (Phase 2)

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 m².

On 22nd October, 2024, Kim Thanh District People's Committee issued Decision No. 2752/QĐ-UBND on: Approving the compensation plan for Phase 01 in Co Dung commune, Kim Thanh district. The compensation value for land acquisition and compensation is: VND 28,986,208,000. The recovered land area is: 57,916 m².

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: 85.314,5m².

On 18th December, 2024, Kim Thanh District People's Committee issued Decision No. 4541/QĐ-UBND on Approving the compensation plan for Phase 02 in Co Dung commune, Kim Thanh district (now Vu Dung commune). The compensation value for land acquisition and compensation is: VND 42,185,827,000. The recovered land area is: 85,314.5 m².

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.

On March 4, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued a decision on the restructuring of the Compensation, Support and Resettlement Council; and the working group assisting the Compensation, Support and Resettlement Council for land clearance of the Kim Thanh Industrial Park project, according to Decision No. 406/QĐ-UBND.

Ngày 02/04/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 711/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 03 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 19.417.176.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 39.440,2m². và Quyết định số: 795/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 04 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 6.883.076.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 13.529,0m²

On April 2nd, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 711/QD-UBND approving the compensation plan for Phase 3 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 19,417,176,000 VND. The area of land to be acquired is 39,440.2 m². And Decision No. 795/QD-UBND approving the compensation plan for Phase 4 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 6,883,076,000 VND. The area of land to be acquired is 13,529.0 m².

Ngày 21/04/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 1190/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 05 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 33.313.746.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 66.692,7m²

On April 21, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 1190/QD-UBND approving the compensation plan for Phase 5 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 33,313,746,000 VND. The area of land to be acquired is 66,692.7 m².

Ngày 25/04/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 1896/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 06 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 15.742.998.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 30.820,0m².

On April 25, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 1896/QD-UBND approving the compensation plan for Phase 6 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 15,742,998,000 VND. The area of land to be acquired is 30,820.0 m².

Ngày 23/05/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 2252/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 07 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 56.618.250.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 117.784,0m²

On May 23, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 2252/QD-UBND approving the compensation plan for Phase 7 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 56,618,250,000 VND. The area of land to be acquired is 117,784.0 m².

Ngày 26/05/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 2527/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 08 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 51.688.662.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 107.224,0m²

On May 26, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 2527/QĐ-UBND approving the compensation plan for Phase 8 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 51,688,662,000 VND. The area of land to be acquired is 107,224.0 m².

Ngày 30/05/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 2843/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 09 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 34.422.472.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 71.221,0m²

On May 30, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 2843/QĐ-UBND approving the compensation plan for Phase 9 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 34,422,472,000 VND. The area of land to be acquired is 71,221.0 m².

Ngày 02/06/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 2989/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 10 tại xã Vũ Dũng, huyện Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 51.645.230.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 106.460,0m²

On June 2nd, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 2989/QĐ-UBND approving the compensation plan for Phase 10 in Vu Dung Commune, Kim Thanh District. The compensation value for land clearance is 51,645,230,000 VND. The area of land to be acquired is 106,460.0 m².

Ngày 16/07/2025 UBND xã Lai Khê đã ban hành quyết định số: 107/QĐ-UBND về việc thành lập 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.

On July 16, 2025, the People's Committee of Lai Khe commune issued Decision No. 107/QĐ-UBND on the establishment of the Compensation, Support and Resettlement Council; and a working group to assist the Compensation, Support and Resettlement Council in land clearance for the Kim Thanh Industrial Park project.

Ngày 28/08/2025 UBND xã Lai Khê ban hành Quyết định số: 717QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 11 tại dự án Khu công nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 16.280.430.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 33.957,0m²

On August 28, 2025, the People's Committee of Lai Khe Commune issued Decision No. 717QĐ-UBND approving the compensation plan for Phase 11 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 16,280,430,000 VND. The area of land to be acquired is 33,957.0 m².

Ngày 02/10/2025 UBND xã Lai Khê ban hành Quyết định số: 962/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 12 tại dự án Khu công nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 4.863.322.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 522,0m²

On October 2nd, 2025, the People's Committee of Lai Khe Commune issued Decision No. 962/QĐ-UBND approving the compensation plan for Phase 12 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 4,863,322,000 VND. The area of land to be acquired is 522.0 m².

Ngày 03/11/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 1204/QĐ-UBND xã Lai Khê về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 13 tại dự án Khu công nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 27.383.802.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 47.785,0m²

On November 3, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 1204/QĐ-UBND of Lai Khe Commune approving the compensation plan for Phase 13 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 27,383,802,000 VND. The area of land to be acquired is 47,785.0 m².

Ngày 06/11/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 1276/QĐ-UBND xã Lai Khê về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 14 tại dự án Khu công nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 15.156.751.000 đồng. Bồi thường tài sản trên đất.

On November 6, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 1276/QĐ-UBND of Lai Khe Commune approving the compensation plan for Phase 14 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 15,156,751,000 VND. Compensation includes assets on the land.

Ngày 12/12/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 1554/QĐ-UBND xã Lai Khê về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 15 tại dự án Khu công nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 5.617.121.500 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 8.044,0m²

On December 12, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 1554/QĐ-UBND of Lai Khe Commune approving the compensation plan for Phase 15 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 5,617,121,500 VND. The area of land to be acquired is 8,044.0 m².

Ngày 17/12/2025 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 1595/QĐ-UBND xã Lai Khê về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 16 tại dự án Khu công nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 847.836.000 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 960,0m²

On December 17, 2025, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 1595/QĐ-UBND of Lai Khe Commune approving the compensation plan for Phase 16 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 847,836,000 VND. The area of land to be acquired is 960.0 m².

Ngày 26/01/2026 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 142/QĐ-UBND xã Lai Khê về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 17 tại dự án Khu công nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 1.222.321.500 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 2.496,0m²

On January 26, 2026, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 142/QĐ-UBND of Lai Khe Commune approving the compensation plan for Phase 17 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 1,222,321,500 VND. The area of land to be acquired is 2,496.0 m².

Ngày 26/01/2026 UBND huyện Kim Thành ban hành Quyết định số: 143/QĐ-UBND xã Lai Khê về việc Phê duyệt phương án bồi thường Đợt 18 tại dự án Khu công

nghiệp Kim Thành. Về giá trị công tác bồi thường GPMB là: 20.223.103.500 đồng. Diện tích đất thu hồi là: 39.372,0m²

On January 26, 2026, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 143/QĐ-UBND of Lai Khe Commune approving the compensation plan for Phase 18 of the Kim Thanh Industrial Park project. The compensation value for land clearance is 20,223,103,500 VND. The area of land to be acquired is 39,372.0 m².

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, diện tích đất là 58,52 ha 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.

On May 15, 2024, the People's Committee of Kim Thanh District issued Decision No. 871/QĐ-UBND on the land acquisition for the implementation of the investment project to build and operate the infrastructure of Kim Thanh Industrial Park; and Decision No. 1601/QĐ-UBND dated July 4, 2024, of the People's Committee of Hai Duong Province on the conversion of land use purpose, with an area of 58.52 hectares leased to COMA18 Joint Stock Company (Phase 1) to implement the investment project to build and operate the infrastructure of Kim Thanh Industrial Park. On October 8, 2024, the People's Committee of Hai Duong Province decided to grant Land Use Right Certificate serial number: DP 923328, certificate number: CT17 in Tuan Viet commune, Kim Thanh district, to COMA18 Joint Stock Company according to Decision No. 2604/QĐ-UBND.

Tại thời điểm báo cáo, Công ty Cổ phần COMA 18 đã chuyển đủ số tiền của 17 đợt đền bù tại xã Tuấn Việt (Giai đoạn 1) và xã Vũ Dũng (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).

As of the reporting date, COMA 18 Joint Stock Company has transferred the full amount of 571,249,612,000 VND (including 2% of land clearance costs) for 17 compensation installments in Tuan Viet commune (Phase 1) and Vu Dung commune (Phase 2) to the account of the District Compensation, Support and Resettlement Council to pay compensation to households whose land was expropriated for the construction and operation of infrastructure in Kim Thanh Industrial Park. The total approved and expropriated area is 154.97 ha/164.98 ha (reaching 93.93% of the total industrial park area).

Ngày 30/01/2026 UBND xã Lai Khê bàn giao đất đợt 02 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).

On January 30, 2026, the People's Committee of Lai Khe commune handed over the second phase of land allocation, covering an area of 92.25 hectares. The total area of land handed over is 150.77 hectares out of 164.98 hectares (reaching 91.39% of the total industrial park area).

2.2. Công tác Thi công hạ tầng/ Infrastructure Construction Work

Ngày 25/04/2025 Công ty Cổ phần COMA18 thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng/On April 25, 2025, COMA18 Joint Stock Company announced the commencement of construction of the project.

Công ty Cổ phần COMA18 đã ký kết hợp đồng thi công các hạng mục và tiến độ thực hiện như sau/COMA18 Joint Stock Company has signed a contract for the construction of the following items and the implementation schedule is as follows:

STT/ No	Nội dung thực hiện/ Content of implementation	Tỷ lệ % khối lượng công việc thực hiện/ Percentage of work completed	Ghi chú/Note
A	Hạng mục san nền, Hạ tầng kỹ thuật/ Site leveling and technical infrastructure		
1	Thi công công tác san lấp mặt bằng/ Construction work includes site leveling.	85% tổng DA/ 85% of total DA	
2	Thi công hoàn thành hệ thống ga và cống thoát nước mưa toàn tuyến CN8/Construction completed for the entire CN8 drainage system and sewers.	95%	
3	Thi công các tuyến đường CN8, CN7, CN6, TM4 của DA/Construction of CN8, CN7, CN6, and TM4 roads of the project.	85%	
4	Thi công hệ thống kênh kết nối tuyến CN7 và hồ điều hòa của DA/Construction of the canal system connecting CN7 and the regulating lake of the project.	98%	
5	Hoàn thành bồn hoa phía trước QL5, đã trồng 90 cây cau vua/Completion of flower beds in front of National Highway 5, 90 royal palm trees planted.	100%	
6	Hoàn thành xây và sơn hoàn thiện khu tường rào nghĩa trang/Completion of construction and painting of the cemetery fence.	100%	

7	Thi công xây kè và đào đất Hồ điều hòa lô 23/Construction of embankment and excavation of the regulating lake at Lot 23.	97%	
8	Thi công tuyến kênh hoàn trả tưới tiêu/Construction of the irrigation return canal.	90%	
9	Công tác triển khai san lấp các lô đất GD2 của DA: lô 7 và lô 4,5 / Land leveling work for GD2 land lots of the project: Lot 7 and Lot 4, 5.	52%	
10	Hạng mục Cây xanh, Cấp nước sạch và điện chiếu sáng/ Greenery, clean water supply and lighting	7%	
B	Thi công trạm xử lý nước thải/ Construction of wastewater treatment plant.		
1	Thi công xây dựng nhà máy xử lý nước thải/Construction of the wastewater treatment plant is underway. Currently, acceptance testing is being conducted to apply for an environmental permit	95%	
2	Gia công công nghệ/ Technological processing	40%	
3	Tập kết thiết bị công nghệ tại dự án/ Assembly of technological equipment at the project site	98%	
4	Thi công hệ thống bể và trạm bơm đạt/Construction of the tank and pumping station system completed	10%	
C	Thi công đường điện và trạm biến áp/ Construction of power lines and substations		
1	Thi công hệ thống cấp thoát nước, pccc, điện nhẹ, cáp ngầm,... của GĐ1/Construction of drainage, fire protection, low-voltage electrical, and underground cable systems for Phase 1.	80%	

2. 3.Thu hút đầu tư/Attracting Investment

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 công nghiệp Giai đoạn 1/Currently, Kim Thanh Industrial Park has attracted investment from several domestic and foreign enterprises that have registered to acquire infrastructure on the industrial land area of Phase 1.

Công tác thu hút đầu tư các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư vào KCN Kim Thành đang được công ty Cổ phần COMA18 tiếp tục triển khai/The work of attracting investment from domestic and foreign enterprises to invest in Kim Thanh Industrial Park is being continued by COMA18 Joint Stock Company.

III. CÁC HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH KHÁC/OTHER PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES

Để tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty Cổ phần COMA 18 mở rộng thêm, đa dạng hoá các ngành nghề để tìm kiếm cơ hội, việc làm trên nhiều lĩnh vực khác nhau như/To continue maintaining its production and business operations, COMA 18 Joint Stock Company is expanding and diversifying its business sectors to seek opportunities and jobs in various fields such as:

1. Đầu tư về thương mại nông sản/ Investment in agricultural product trading

Công ty Cổ phần Thực phẩm Xanh IFOOD hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực chế biến và bảo quản rau quả/IFOOD Green Food Joint Stock Company operates primarily in the field of processing and preserving fruits and vegetables.

* Lĩnh vực hoạt động/Areas of Operation:

- Sản xuất, chế biến các sản phẩm nông nghiệp phục vụ xuất khẩu/Production and processing of agricultural products for export.
- Đầu tư và phát triển vùng nguyên liệu nhằm phục vụ sản xuất, chế biến thực phẩm và rau củ quả đóng chai/Investing in and developing raw material areas to serve the production and processing of food and bottled fruits and vegetables

* Thị trường chính/Main Market:

Mỗi năm, công ty xuất khẩu khoảng 300 container hàng hóa. Sản phẩm của IFOOD đã có mặt tại nhiều quốc gia trên thế giới như: Nga, Đức, Ba Lan, Armenia, Georgia, Turkmenistan, Nhật Bản, Pháp, Malaysia.../Each year, the company exports approximately 300 containers of goods. IFOOD's products are present in many countries around the world such as Russia, Germany, Poland, Armenia, Georgia, Turkmenistan, Japan, France, Malaysia, etc.

Nhận thấy tiềm năng của Công ty Cổ phần thực phẩm xanh IFOOD, năm 2024 Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần COMA 18 đã đầu tư vốn góp 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/Recognizing the potential of IFOOD Green Food Joint Stock Company, in 2024, the Board of Directors of COMA 18 Joint Stock Company invested capital in IFOOD Green Food Joint Stock Company and has initially achieved

positive results. In 2025, IFOOD Green Food Joint Stock Company is expected to have revenue of VND 46,748,957,23; after-tax profit of VND 1,482,575,969; of which COMA 18 will receive 60% of the profit.

2. Thi công xây dựng các công trình/ Construction of Projects

Hiện nay, Công ty Cổ phần COMA18 đang tiếp tục thực hiện các gói thầu về cơ khí xây dựng hạ tầng của một số dự án như: Dự án An Tường Riverside, Dự án nhà chung cư cao tầng Hesco, Dự án xây dựng nhà ở liền kề thương mại Phố Xanh, Dự án xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang công an nhân dân,.../Currently, COMA18 Joint Stock Company is continuing to execute construction and infrastructure engineering contracts for several projects such as: An Tuong Riverside Project, Hesco high-rise apartment project, Pho Xanh commercial townhouse project, housing project for the armed forces and people's police, etc.

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 2025 của Công ty cổ phần COMA 18, kính trình ĐHĐCĐTN năm 2026 xem xét và thông qua.

Above is the Report on the performance of the Board of Directors and the report on the investment situation of the Kim Thanh - Hai Duong Industrial Park project in 2025 of COMA 18 Joint Stock Company, respectfully submitted to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Xin trân trọng cảm ơn!

Sincerely thanks

T/M. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ON BEHALF OF BODs

Tổng giám đốc/General Director