



CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC
TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 19,5 TRIỆU CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ
ĐẾN NGÀY 31/07/2025
đã được kiểm toán**



CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 19,5 TRIỆU CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ ĐẾN NGÀY 31/07/2025	06
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 19,5 TRIỆU CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ ĐẾN NGÀY 31/07/2025	07 - 12

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình và các báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/07/2025 (sau đây được gọi chung là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn”).

Khái quát

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp; Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán); Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quang Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thị Thu Hà	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/07/2025 cho Công ty.

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trọng Hiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng vốn. Trong quá trình thực hiện, Công ty phải đảm bảo tuân thủ đầy đủ các qui định của Luật chứng khoán, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các văn kiện pháp lý khác có liên quan. Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;

- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Lập và trình bày các Báo cáo tình hình sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình vốn góp của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.



Nguyễn Trọng Hiền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 08 năm 2025



AUDIT AND ASSURANCE

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED**

Số 54/3, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số: 28.07.1.1/25/BCV/NVA.VP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ
đến ngày 31/07/2025 của Công ty Cổ phần Coma 18*

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Coma 18

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/07/2025 của Công ty Cổ phần Coma 18 (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 21 tháng 08 năm 2025, và các thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn (sau đây được gọi chung là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn”) được trình bày từ trang 06 đến trang 12 kèm theo. Báo cáo này được lập trên cơ sở kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2 Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo này và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo này không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu các báo cáo này có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu trên báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong các báo cáo này do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo này.

Các thủ tục mà chúng tôi thực hiện không bao gồm việc đánh giá và xác nhận tình hình sử dụng vốn sau khi phát hành và cũng không hình thành một cuộc kiểm toán hoặc soát xét Báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán Việt Nam hoặc chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét, và do đó sẽ không đưa ra bất kỳ sự đảm bảo nào của chúng tôi về tổng thể Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Coma 18.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, các thông tin trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/07/2025 của Công ty Cổ phần Coma 18 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 2 Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin được lưu ý đến người đọc báo cáo này đến thuyết minh số 4.2 trang 12 là trong thời gian chờ giải ngân vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu, nhằm tối ưu hóa dòng tiền nên công ty đã sử dụng số tiền chưa được sử dụng để thanh toán cho nhà thầu phụ thi công các dự án công ty đang thực hiện. Khi chủ đầu tư các dự án thanh toán tiền thi công sẽ thu hồi để sử dụng theo đúng phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt. Đến hiện tại công ty đã thu tiền thanh toán của chủ đầu tư để đảm bảo bảo toàn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu và sử dụng vốn theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận và sử dụng báo cáo kiểm toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số 2 Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả căn cứ pháp lý và cơ sở lập báo cáo mà công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo này được lập để công ty sử dụng cho mục đích cung cấp thông tin và đáp ứng yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước và chỉ liên quan đến việc sử dụng vốn góp của cổ đông mà không liên quan tới toàn bộ Báo cáo tài chính của công ty. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc



Lê Hồng Đào

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 08 năm 2025

Kiểm toán viên

Lê Thị Như Ngọc

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 4799-2024-152-1

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến 31/07/2025

Đến ngày 31 tháng 07 năm 2025, số tiền thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đã được sử dụng cho từng mục đích theo phương án điều chỉnh được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung sử dụng vốn	Phương án sử dụng vốn điều chỉnh được thông qua	Thực tế sử dụng vốn	Chênh lệch
1	Thi công Dự án KCN Kim Thành	95.000.000.000	95.066.271.266	66.271.266
2	Trả tiền nợ cơ quan thuế	5.300.000.000	5.221.015.546	(78.984.454)
3	Trả nợ Tổng Công ty 36	52.430.000.000	52.493.534.803	63.534.803
4	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	42.270.000.000	42.270.000.000	-
	Cộng	195.000.000.000	195.050.821.615	50.821.615

Phân chênh lệch giữa vốn thực tế đã sử dụng và vốn góp nhận được bằng tiền do công ty đã thanh toán Phí tư vấn phát hành cổ phiếu 100 triệu đồng và được Công ty bù đắp bằng các nguồn khác.

Nhằm tối ưu hóa dòng tiền, trong thời gian chờ giải ngân để thực hiện phương án sử dụng vốn điều chỉnh như trên, Ban Tổng Giám đốc công ty đã ban hành Quyết định số 1001/2025/QĐ-COMA18 ngày 10/01/2025 quyết định tạm mượn nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu chưa đến hạn sử dụng để thanh toán cho các nhà thầu phụ thi công Dự án An Tường Reverside và Dự án Nhà ở Liền kề thương mại Phố Xanh. Khi chủ đầu tư các dự án trên thanh toán tiền thi công sẽ thu hồi sử dụng theo đúng phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt. Đến hiện tại công ty đã thu tiền thanh toán của chủ đầu tư để đảm bảo bảo toàn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu, đem lại thêm lợi ích cho Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và các quy chế, quy định, phân quyền nội bộ của công ty.

Số tiền đã sử dụng vốn sẽ được công ty báo cáo cho cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

Hà Nội, ngày 21 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến 31/07/2025

1. Thông tin Công ty

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây Dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp; Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán); Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Cơ sở lập báo cáo

Báo cáo kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các quy định của ủy ban Chứng khoán Nhà nước, chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập dựa trên sở tiền Công ty thực thu từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/07/2025, và số tiền công ty đã giải ngân/thanh toán theo các khoản mục tương ứng theo phương án sử dụng vốn đã được thông qua từ ngày kết thúc đợt chào bán đến ngày 31/07/2025 được tổng hợp từ sổ kế toán và là một bộ phận trong tổng cân đối dòng tiền thu, dòng tiền chi của công ty.

Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này cũng được lập để công ty báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông thường niên và đáp ứng yêu cầu của các Cơ quan quản lý Nhà nước và chỉ liên quan đến việc sử dụng vốn góp của cổ đông mà không liên quan tới toàn bộ Báo cáo tài chính của công ty. vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

3. Thông tin về đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ

Căn cứ pháp lý

- Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 15/05/2023;
- Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 24/04/2024;
- Quyết định của Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 31/01/2024 về Thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu riêng lẻ, thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, Danh sách nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu, Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài và cam kết không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp, Hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty;
- Thông qua phương án phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư và giấy ủy quyền số 175/UQ-CT ngày 20/04/2023 của Công ty Cổ phần Coma 18;
- Văn bản số 0611/CV/VIETTINBANK-NTL ngày 06/11/2023 của ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Nam Thăng Long về việc xác nhận phong tỏa tài khoản nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 66/2024/NQ-HĐQT ngày 27/09/2024 về Thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu riêng lẻ, thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, Danh sách nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu, Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài và cam kết không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp, Hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty;
- Công văn số 7258/UBCK-QLCB ngày 28/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về việc hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của CIG;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 08/01/2025 về Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của công ty;
- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 18/BC-COMA18 ngày 08/01/2025;
- Công văn số 278/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về việc tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Coma 18.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24 ngày 22 tháng 01 năm 2025 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ của công ty là 510.399.470.000 đồng.

Thông tin chung

Stt	Nội dung	Thông tin
1	Tên cổ phiếu chào bán	: Công ty Cổ phần Coma 18
2	Mã cổ phiếu	: CIG
3	Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
4	Mệnh giá	: 10.000 VND/cổ phiếu
5	Tổng lượng cổ phiếu phát hành	: 25.000.000 cổ phiếu
6	Giá chào bán	: 10.000 VND/cổ phiếu
7	Tổng vốn huy động dự kiến	: 250.000.000.000 đồng
8	Phương thức phát hành	: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ
9	Phương thức phân phối	: Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

Stt	Nội dung	Thông tin
10	Thời gian hạn chế chuyển nhượng	: Cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán
11	Thời gian chào bán dự kiến	: Trong năm 2024, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước (“UBCKNN”) có văn bản về việc hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty
12	Ngày hoàn thành đợt chào bán	: 07/01/2025

Kết quả phát hành

Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 18/BC-COMA18 ngày 08/01/2025 đã ghi nhận kết quả phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Coma 18 như sau:

Stt	Nội dung	Thông tin
1	Tổng số cổ phiếu đã phân phối	: 19.500.000 cổ phiếu, tương ứng 78% tổng số cổ phiếu chào bán, trong đó: - Nhà đầu tư trong nước: 19.500.000 cổ phiếu; - Nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ: 0 cổ phiếu.
2	Giá bán	: - Giá bán thấp nhất: 10.000 đồng/cổ phiếu - Giá bán cao nhất: 10.000 đồng/cổ phiếu - Giá bán bình quân gia quyền: 10.000 đồng/cổ phiếu.
3	Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán	: 195.000.000.000 đồng
4	Tổng chi phí	: 100.000.000 đồng
	- Phí tư vấn phát hành	: 100.000.000 đồng.
5	Tổng thu ròng từ đợt chào bán:	: 194.900.000.000 đồng

Chi tiết theo từng lần nộp tiền

Ngày nộp tiền	Số tiền (VND)	Ghi chú
07/01/2025	56.000.000.000	
07/01/2025	40.000.000.000	
07/01/2025	24.000.000.000	
07/01/2025	10.000.000.000	
07/01/2025	5.000.000.000	
07/01/2025	20.000.000.000	
07/01/2025	18.000.000.000	
07/01/2025	12.000.000.000	
07/01/2025	5.000.000.000	
07/01/2025	5.000.000.000	
Cộng	195.000.000.000	

(*) **Ghi chú:** Tiền thu được từ các nhà đầu tư chuyển trực tiếp vào tài khoản 112002948284 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thăng Long (tài khoản phong tỏa) của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)**Chi tiết theo danh sách nhà đầu tư mua cổ phiếu**

Nhà Đầu tư	Số lượng cổ phiếu	Số tiền thực nộp (VND)	Ghi chú
Nguyễn Văn Tuế	5.600.000	56.000.000.000	
Lương Thị Ngọc Trang	4.000.000	40.000.000.000	
Nguyễn Hải Đăng	3.400.000	34.000.000.000	
Nguyễn Minh Thư	5.500.000	55.000.000.000	
Nguyễn Võ Mỹ Nhân	1.000.000	10.000.000.000	
Cộng	19.500.000	195.000.000.000	

Ngày 14/01/2025, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã có công văn số 278/UBCK-QLCB về việc tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 18/BC-COMA18 ngày 08/01/2025 của Công ty Cổ phần Coma 18.

4. Sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu**4.1. Phương án sử dụng vốn**

Căn cứ theo:

Quyết định của Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 31/01/2024 về Thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu riêng lẻ, thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, Danh sách nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu, Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài và cam kết không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp, Hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 66/2024/NQ-HĐQT ngày 27/09/2024 về Thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu riêng lẻ, thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, Danh sách nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu, Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài và cam kết không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp, Hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 18/04/2025.

Thì phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến hiện tại được phê duyệt được điều chỉnh cụ thể như sau:

Stt	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến sử dụng	Ghi chú
1	Thi công Dự án KCN Kim Thành	95.000.000.000	
2	Trả tiền nợ cơ quan thuế	5.300.000.000	
3	Trả nợ Tổng Công ty 36	52.430.000.000	
4	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	42.270.000.000	
Cộng		195.000.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)**4.2. Chi tiết sử dụng vốn**

Đơn vị tính: VND

Stt	Ngày	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền	Ghi chú
1	30/12/2024	Thanh toán tiền cho Tổng Công ty 36 theo biên bản ngày 25/12/2024 (*)	30.000.000.000	Trả nợ Tổng Công ty 36
2	14/01/2025	Chuyển tiền theo HĐ số 1012/2024/HĐXD ngày 10/12/24, PLHĐ 1012.1/2025. Gói thầu san nền DA: Kim Thành Hải Dương	54.254.860.634	Thi công Dự án KCN Kim Thành
3	14/01/2025	Chuyển tiền theo HĐ số 612/2024/HĐND ngày 06/12/24, PLHĐ 612.1/2025, Gói thầu thi công XD. DA: Kim Thành Hải Dương	39.611.410.632	Thi công Dự án KCN Kim Thành
4	15/01/2025	Nộp tiền thuế đất Phúc La	500.000.000	Trả tiền nợ cơ quan thuế
5	15/01/2025	Nộp thuế GTGT, TNDN, tiền chậm nộp thuế TNCN, chậm nộp thuế GTGT	3.541.562.954	Trả tiền nợ cơ quan thuế
6	15/01/2025	Nộp tiền chậm nộp thuế GTGT	1.052.273.179	Trả tiền nợ cơ quan thuế
7	15/01/2025	Nộp thuế TNDN	24.039.226	Trả tiền nợ cơ quan thuế
8	15/01/2025	Tiền chậm nộp thuế TNCN	816.318	Trả tiền nợ cơ quan thuế
9	15/01/2025	Tiền phạt VPHC về thuế	48.000.000	Trả tiền nợ cơ quan thuế
10	15/01/2025	Tiền chậm nộp thuế TNDN	41.314.131	Trả tiền nợ cơ quan thuế
11	15/01/2025	Phạt chậm nộp VPHC	8.016.000	Trả tiền nợ cơ quan thuế
12	15/01/2025	Thuế môn bài	4.000.000	Trả tiền nợ cơ quan thuế
13	15/01/2025	Phí chuyển tiền thuế	993.738	Trả tiền nợ cơ quan thuế
14	16/01/2025	Chuyển tiền đặt cọc thuê mặt bằng tại Phúc La của Công ty TNHH dịch vụ HHDT cho Tổng Công ty 36	500.000.000	Trả nợ Tổng Công ty 36
15	17/01/2025	Chuyển tiền đặt cọc thuê mặt bằng tại Phúc La của ông Đinh Văn Toàn cho Tổng Công ty 36	65.000.000	Trả nợ Tổng Công ty 36
16	29/04/2025	Thanh toán tiền cho Tổng Công ty 36 theo biên bản ngày 25/12/2024	21.928.534.803	Trả nợ Tổng Công ty 36
17	28/06/2025	Trả nợ gốc, lãi vay, phạt Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVcom Bank) - CN Thăng Long	42.270.000.000	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long
18	22/07/2025	Thanh toán HĐ 196/2025/HĐKT cho Eco San nền Kim Thành	1.200.000.000	Thi công Dự án KCN Kim Thành
Cộng			195.050.821.615	



CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18

Tầng 1 tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

(*) Căn cứ theo Phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt, ngày 26/12/2024 Ban Tổng Giám đốc công ty đã ban hành Quyết định số 2612/2024/QĐ-COMA18 về vay vốn của tổ chức, cá nhân để trả nợ lần 1 hạn trả ngày 31/12/2024 số tiền 30.000.000.000 VND cho Tổng Công ty 36 – CTCP. Nguồn vốn vay trả nợ được bù đắp bằng nguồn vốn chào bán cổ phiếu riêng lẻ sau khi chào bán thành công. Đến ngày 14/01/2025 Công ty đã hoàn tất thanh toán khoản nợ vay này cho tổ chức, cá nhân.

Nhằm tối ưu hóa dòng tiền, trong thời gian chờ giải ngân để thực hiện phương án sử dụng vốn điều chỉnh như trên, Ban Tổng Giám đốc công ty đã ban hành Quyết định số 1001/2025/QĐ-COMA18 ngày 10/01/2025 quyết định tạm mượn nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu chưa đến hạn sử dụng để thanh toán cho các nhà thầu phụ thi công Dự án An Tường Reverside và Dự án Nhà ở Liền kề thương mại Phố Xanh. Khi chủ đầu tư các dự án trên thanh toán tiền thi công sẽ thu hồi sử dụng theo đúng phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt. Đến hiện tại công ty đã thu tiền thanh toán của chủ đầu tư để đảm bảo bảo toàn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu, đem lại thêm lợi ích cho Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và các quy chế, quy định, phân quyền nội bộ của công ty.

5. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập cho việc phản ánh tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 19,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 07 năm 2025.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này cũng được lập để công ty báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông và đáp ứng yêu cầu của các Cơ quan quản lý Nhà nước và chỉ liên quan đến việc sử dụng vốn góp của cổ đông mà không liên quan tới toàn bộ Báo cáo tài chính của công ty. vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Hiền

Hà Nội, ngày 21 tháng 08 năm 2025