

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18

Số: 792 /CV-COMA18

V/v: Công bố thông tin BC kiểm toán

tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Tên Công ty : Công ty cổ phần COMA18 (COMA18)
Mã chứng khoán : CIG Sàn giao dịch: HOSE
Trụ sở chính : Tầng 1 Tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội nay là Tầng 1 Tòa nhà Westa, 108 Trần Phú, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 02433545608

Email: coma18@coma18.vn

Website: coma18.vn

Nội dung của thông tin công bố:

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính v/v công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Ngày 25/8/2025, Công ty cổ phần COMA18 nhận được Báo cáo tài chính đã kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 19.500.000 cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/07/2025 của tổ chức kiểm toán độc lập là:

Công ty TNHH kiểm toán NVA (theo Giấy chứng nhận ĐKKD đổi tên từ ngày 27/8/2024)

(Tên cũ của đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN))

Địa chỉ: 54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nay là 54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028.39103908 (có báo cáo kèm theo)

Công ty xin báo cáo Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi (để b/c);
- Lưu: HĐQT, TCHC.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Hiền



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

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



COMA 18 JOINT STOCK COMPANY
AUDITED REPORT ON THE USE OF CAPITAL OBTAINED
FROM THE PRIVATE OFFERING OF 19.5 MILLION SHARES AS OF JULY 31, 2025

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

TABLE OF CONTENTS

CONTENT	PAGE
REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	02 - 03
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	04 - 05
REPORT ON THE USE OF CAPITAL OBTAINED FROM THE PRIVATE OFFERING OF 19.5 MILLION SHARES AS OF JULY 31, 2025	06
NOTES TO THE REPORT ON THE USE OF CAPITAL OBTAINED FROM THE PRIVATE OFFERING OF 19.5 MILLION SHARES AS OF JULY 31, 2025	07 - 12

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of management of Coma 18 Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") presents its report and reports on the use of capital obtained from the private offering of 19.5 million shares up to July 31, 2025 (hereinafter referred to as the "Report on the use of capital").

Overview

Coma 18 Joint Stock Company is a joint stock company converted from a State-owned enterprise under Decision No. 2102/QĐ-BXD dated November 11, 2005 of the Ministry of Construction. The company operates under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0500236860, first registered on December 21, 2015, and the changed business registration certificates issued by the Hanoi Department of Planning and Investment.

The Company's main activities are: Real estate business, land use rights owned by the owner, user, or leased; Construction of other civil technical works; Construction and installation of urban, industrial, civil, transportation, irrigation, port infrastructure, and architectural infrastructure of industrial zones, urban areas, power line projects, and transformer stations; Construction of bridges, ports, dikes, and culverts; Construction supervision and completion of civil and industrial projects; Investment consulting, management, and implementation of construction projects (excluding legal, tax, financial, and auditing consulting); Waste treatment (business operations must comply with legal regulations); Business development of housing and urban technical infrastructure.

The Company's Head Office is located at 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City, Vietnam.

The Board of Directors, The Board of Management, and the Supervisory Board as of the date of this report are as follows:

The Board of Directors

Mr. Le Quang Hai	Chairman
Mr. Nguyen Trong Hien	Member
Mr. Duong Hoang Tuan An	Member
Mr. Le Kim Tuan	Member
Ms. Duong Thi Thu Ha	Member

The Board of Management

Mr. Nguyen Trong Hien	General Director
Mr. Nguyen Dinh Anh	Deputy General Director
Ms. Duong Thi Thu Ha	Deputy General Director

The Supervisory Board

Ms. Nguyen Thi Thanh Nhan	Head
Ms. Nguyen Thi Thanh Loan	Member
Ms. Le Thi Ngoc Anh	Member
Ms. Dong Thi Bac	Member
Ms. Le Thi Ngat	Member

Auditor

NVA Auditing Company Limited has audited the Report on the use of capital obtained from the private offering of 19.5 million shares up to July 31, 2025 for the Company.

Legal Representative

Mr. Nguyen Trong Hien	General Director
-----------------------	------------------

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

Report of the Board of Management (continued)

Statement of the Board of Management's responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the Report on Capital Use that reflects the true and reasonable situation of capital use. During the implementation process, the Company must ensure full compliance with the provisions of the Securities Law, the Enterprise Law, the Company Charter, the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and other relevant legal documents. During the preparation of this Report on Capital Use, the Board of Directors of the Company commits to comply with the following requirements:

- Establish and maintain internal controls that the Board of Management determines are necessary to enable the preparation and presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error;
- Select suitable accounting policies and apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- Prepare and present capital usage reports based on compliance with accounting standards, accounting regimes and current relevant regulations.

The Board of Management of the Company shall ensure that the accounting books are kept to reflect the Company's capital contribution situation with honesty and reasonableness at any time and ensure that the Capital Use Report complies with current regulations of the State. At the same time, it is responsible for ensuring the safety of the Company's assets and taking appropriate measures to prevent and detect fraud and other violations.

The Company's Board of Management commits that the Capital Use Report has honestly and reasonably reflected the capital use situation in accordance with Vietnamese accounting standards and regimes and complied with relevant current regulations.

The Board of Management commits that the Company has complied with the information disclosure obligation as prescribed in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on guidance on information disclosure on the stock market. Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Securities Law and Circular No. 116/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 of the Ministry of Finance guiding a number of articles on corporate governance applicable to public companies in Decree No. 155/2020/ND-CP.



On behalf of the Board of Management

Nguyen Trong Hien
General Director

Hanoi, 21 August 2025

No: 28.07.1.1/25/BCV/NVA.VP

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Regarding the report on the use of capital raised from the private offering of 19.5 million shares up to July 31, 2025 of Coma 18 Joint Stock Company

**To: Shareholders, The Board of Directors and The Board of Management
Coma 18 Joint Stock Company**

We have audited the Report on the use of capital raised from the private offering of 19.5 million shares up to July 31, 2025 of Coma 18 Joint Stock Company (referred to as the "Company") prepared on August 21, 2025, and the notes to the Report on the use of capital (hereinafter referred to as the "Report on the use of capital") presented from page 06 to page 12 attached. This report is prepared on the basis of accounting presented in Note 2 of the Notes to the Report on the use of capital.

The Board of Managements' responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and the presentation to give a true and fair view on the report on the use of capital in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards and legal regulations related to the preparation and presentation of this report and is responsible for internal control that the Board of Directors determines is necessary to ensure the preparation and presentation of this report is free from material misstatement, whether due to fraud or mistakes.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the report on the use of capital based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the report on the use of capital are free from material mistakes.

The audit fieldwork includes the implementation of procedures to obtain audit evidence supporting the amounts and the disclosures in the report on the use of capital. The audit procedures are selected on the basis of the auditor's judgment, including the assessments of risks of material mistakes in this report due to errors or fraud. When assessing these risks, the auditor had considered whether the internal control system of the Company related to the preparation and presentation of the report on the use of capital is true and fair to design audit procedures that are appropriate with actual situation, however, not provide the opinion on the effectiveness of the internal control system of the Company. The audit also includes our assessment on the appropriateness of the accounting policies applied, the accounting estimates of the Company's Management as well as our evaluation on the overall presentation of the report on the use of capital.

The procedures we performed did not include an assessment and confirmation of the post-issuance use of capital and did not constitute an audit or review of the report on the use of capital in accordance with Vietnamese Accounting Standards or Vietnamese Auditing Standards on review service contracts, and therefore would not provide any assurance from us on the overall Financial Statements of Coma 18 Joint Stock Company.

We believe that audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate for our audit opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the information presented in the Report on the use of capital raised from the private offering of 19.5 million shares up to July 31, 2025 of Coma 18 Joint Stock Company has honestly and reasonably reflected, in all material respects, in compliance with and in accordance with Vietnamese accounting standards, accounting regime for enterprises and legal regulations related to the preparation and presentation of the Report on the use of capital. In accordance with the basis for preparing the report presented in Note 2 of the Explanatory Note on the Report on the use of capital.

Issues to be emphasized

Without denying the above opinion, we would like to remind readers of this report to note 4.2 page 12 that while waiting for the disbursement of capital raised from the share issuance, in order to optimize cash flow, the company has used the unused amount to pay subcontractors for the projects the company is implementing. When the project investors pay for the construction, it will be recovered for use in accordance with the approved capital use plan. Up to now, the company has collected payment from investors to ensure the preservation of capital raised from the share issuance and use capital in accordance with the plan approved by the General Meeting of Shareholders.

Accounting basis and limitations on recipients and users of audit reports

Without denying the above opinion, we would like to draw the attention of the readers to Note 2 of the Note to the Capital Use Report which describes the legal basis and basis for preparing the report that the company applies in preparing the Capital Use Report. This report is prepared for the company to use for the purpose of providing information and meeting the requirements of State management agencies and is only related to the use of shareholders' contributed capital and not related to the entire Financial Statement of the company. Therefore, this Capital Use Report may not be suitable for other purposes.



NVA Auditing Co., Ltd
Deputy General Director

Le Hong Dao

Practicing Auditor Registration Certificate
No.1732-2023-152-1

Ho Chi Minh, 21 August 2025

Auditor

Le Thi Nhu Ngoc

Practicing Auditor Registration Certificate
No.4799-2024-152-1

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

REPORT ON THE USE OF CAPITAL

Obtained from the private offering of 19.5 million shares to 31/07/2025

As of July 31, 2025, the proceeds from the private placement of 19.5 million shares have been used for each purpose according to the adjustment plan approved at the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, specifically as follows:

Unit: VND

No	Capital usage content	The adjusted capital utilization plan was approved	Actual use of capital	Difference
1	Construction of Kim Thanh Industrial Park Project	95,000,000,000	95,066,271,266	66,271,266
2	Pay tax debt	5,300,000,000	5,221,015,546	(78,984,454)
3	Debt repayment to General Company 36	52,430,000,000	52,493,534,803	63,534,803
4	Repay loan from Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch	42,270,000,000	42,270,000,000	-
Total		195,000,000,000	195,050,821,615	50,821,615

The difference between the actual capital used and the contributed capital received in cash due to the Company's payment of the Stock Issuance Consulting Fee of VND 100 million and the Company's compensation from other sources.

In order to optimize cash flow, while waiting for disbursement to implement the above adjusted capital usage plan, the Board of Directors of the company issued Decision No. 1001/2025/QD-COMA18 dated January 10, 2025 deciding to temporarily borrow capital from the issuance of shares that have not yet reached the expiration date to pay subcontractors for the construction of the An Tuong Riverside Project and the Pho Xanh Commercial Townhouse Project. When the investors of the above projects pay for construction, they will recover and use it according to the approved capital use plan. Up to now, the company has collected payments from investors to ensure the preservation of capital obtained from the stock issuance, bringing additional benefits to the Company, in accordance with the provisions of law and the company's internal regulations, rules and delegation of authority.

The amount of capital used will be reported by the company to shareholders at the nearest General Meeting of Shareholders.

Prepared by



Dinh Thi Thanh Thuy

Chief Accountant



Nguyen Tien Duong

General Director



Nguyen Trong Hien

Hanoi, 21 August 2025

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

NOTES TO THE REPORT ON THE USE OF CAPITAL

Obtained from the private offering of 19.5 million shares to 31/07/2025

1. Business highlights

Coma 18 Joint Stock Company is a joint stock company converted from a State-owned enterprise under Decision No. 2102/QĐ-BXD dated November 11, 2005 of the Ministry of Construction. The company operates under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0500236860, first registered on December 21, 2015, and the changed business registration certificates issued by the Hanoi Department of Planning and Investment.

The Company's main activities are: Real estate business, land use rights owned by the owner, user, or leased; Construction of other civil technical works; Construction and installation of urban, industrial, civil, transportation, irrigation, port infrastructure, and architectural infrastructure of industrial zones, urban areas, power line projects, and transformer stations; Construction of bridges, ports, dikes, and culverts; Construction supervision and completion of civil and industrial projects; Investment consulting, management, and implementation of construction projects (excluding legal, tax, financial, and auditing consulting); Waste treatment (business operations must comply with legal regulations); Business development of housing and urban technical infrastructure.

The Company's Head Office is located at 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City, Vietnam.

2. Basis for preparing the Capital Use Status report

Fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December annually.

The standard currency unit used in accounting is Vietnam dong (VND).

Statement on the compliance with the accounting standards and system

The Company applies the Vietnamese Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC ("Circular 200"), which provides guidance on Accounting System for enterprises issued by the Ministry of Finance on December 22, 2014, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC, also issued by the Ministry of Finance.

The Company has applied the Vietnamese Accounting Standards and the related guiding documents issued by the State. The separate financial statements have been prepared and presented in full compliance with all provisions of each standard, the circulars guiding the implementation of the standards, and the current Vietnamese Accounting System.

Basis for preparing report

The accompanying report is presented in Vietnamese Dong (VND), according to the historical cost principle, in accordance with the regulations of the State Securities Commission, accounting standards, Vietnamese corporate accounting regime and relevant current regulations in Vietnam.

This report on capital use is prepared based on the actual amount the Company received from the private offering of 19.5 million shares up to July 31, 2025, and the amount the Company has disbursed/paid according to the corresponding items according to the approved capital use plan from the closing date of the offering to July 31, 2025, which is summarized from the accounting books and is a part of the total balance of cash flows inflows and cash flows outflows of the Company.

Intended use of report

This report on capital use is also prepared for the company to report to the Annual General Meeting of Shareholders and to meet the requirements of State management agencies and is only related to the use of shareholders' contributed capital and not related to the entire Financial Statement of the company. Therefore, this report may not be suitable for other purposes.

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

Notes to the report on the use of capital (continued)

3. Information on private placement of shares

Legal basis

- Resolution of the 2023 Annual General Meeting of Shareholders dated May 15, 2023;
- Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders dated April 24, 2024;
- Decision of the Board of Directors No. 16/2024/NQ-HĐQT dated January 31, 2024 on Approval of the implementation of private offering of shares, approval of the plan to use capital raised from the offering, List of investors eligible to purchase shares, Plan to ensure the issuance of shares meets the foreign ownership ratio and commitment not to violate cross-ownership regulations of the Enterprise Law, Documents for the Company's private offering of shares;
- Approval of the plan to issue individual shares to investors and authorization letter No. 175/UQ-CT dated April 20, 2023 of Coma 18 Joint Stock Company;
- Document No. 0611/CV/VIETTINBANK-NTL dated November 6, 2023 of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Nam Thang Long Branch on confirmation of blocking the account receiving money to buy shares of the offering;
- Resolution of the Board of Directors No. 66/2024/NQ-HĐQT dated September 27, 2024 on Approval of the implementation of private offering of shares, approval of the plan to use capital raised from the offering, List of investors eligible to purchase shares, Plan to ensure the issuance of shares meets the foreign ownership ratio and commitment not to violate cross-ownership regulations of the Enterprise Law, Documents for the Company's private offering of shares;
- Official dispatch No. 7258/UBCK-QLCB dated October 28, 2024 of the State Securities Commission on the registration dossier for private offering of shares of CIG;
- Board of Directors Resolution No. 10/2025/NQ-HĐQT dated January 8, 2025 on Approval of the results of the company's private share offering;
- Report on results of private share offering No. 18/BC-COMA18 dated January 8, 2025;
- Official dispatch No. 278/UBCK-QLCB of the State Securities Commission on reporting documents on the results of the private offering of shares of Coma 18 Joint Stock Company.
- The 24th change in business registration certificate dated January 22, 2025 was issued by the Hanoi Department of Planning and Investment with the company's charter capital of VND 510,399,470,000 VND.

General information

No	Content	Information
1	Name of the stock offered	: Coma 18 Joint Stock Company
2	Code	: CIG
3	Type	: Common shares
4	Face value	: 10,000 VND/share
5	Total number of shares issued	: 25,000,000 shares
6	Offering price	: 10,000 VND/ share
7	Total expected capital raised	: 250,000,000,000 VND
8	Release method	: Private placement of shares
9	Distribution method	: Private offering to professional securities investors

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

Notes to the report on the use of capital (continued)

No	Content	Information
10	Transfer Restriction Period	: Shares offered to professional securities investors are restricted from transfer for 01 year from the end date of the offering
11	Expected offering time	: In 2024, after the State Securities Commission ("SSC") has a document on the Company's private share offering registration dossier
12	Offering Completion Date	: 07/01/2025

Release results

Report on the results of the private share offering No. 18/BC-COMA18 dated January 8, 2025 recorded the results of the share issuance of Coma 18 Joint Stock Company as follows:

No	Content	Information
1	Total number of shares distributed	: 19,500,000 shares, equivalent to 78% of the total shares offered, of which: - Domestic investors: 19,500,000 shares; - Foreign investors, economic organizations with foreign investors holding more than 50% of charter capital: 0 shares.
2	Price	: - Lowest selling price: 10,000 VND/share - Highest selling price: 10,000 VND/share - Weighted average selling price: 10,000 VND/share
3	Total proceeds from the offering	: 195,000,000,000 VND
4	Total cost	: 100,000,000 VND
	- Issuance consulting fee	: 100,000,000 VND
5	Total net proceeds from the offering:	: 194,900,000,000 VND

Details of each deposit

Date	Amount (VND)	Notes
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	
Total	195,000,000,000	

(*) **Note:** Proceeds from investors are transferred directly to account 112002948284 at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Nam Thang Long Branch (blocked account) of the Company.

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

Notes to the report on the use of capital (continued)**Details by list of investors buying shares**

Investor	Number of shares	Actual amount paid (VND)	Notes
Nguyen Van Tue	5,600,000	56,000,000,000	
Luong Thi Ngoc Trang	4,000,000	40,000,000,000	
Nguyen Hai Dang	3,400,000	34,000,000,000	
Nguyen Minh Thu	5,500,000	55,000,000,000	
Nguyen Vo My Nhan	1,000,000	10,000,000,000	
Total	19,500,000	195,000,000,000	

On January 14, 2025, the State Securities Commission issued Official Dispatch No. 278/UBCK-QLCB regarding the document reporting the results of private share offering No. 18/BC-COMA18 dated January 8, 2025 of Coma 18 Joint Stock Company.

4. Use of capital raised from stock issuance**4.1. Capital utilization plan**

Based on:

Decision of the Board of Directors No. 16/2024/NQ-HĐQT dated January 31, 2024 on Approval of the implementation of private offering of shares, approval of the plan to use capital raised from the offering, List of investors eligible to purchase shares, Plan to ensure the issuance of shares meets the foreign ownership ratio and commitment not to violate cross-ownership regulations of the Enterprise Law, Documents for the Company's private offering of shares.

Resolution of the Board of Directors No. 66/2024/NQ-HĐQT dated September 27, 2024 on Approval of the implementation of private offering of shares, approval of the plan to use capital raised from the offering, List of investors eligible to purchase shares, Plan to ensure the issuance of shares meets the foreign ownership ratio and commitment not to violate cross-ownership regulations of the Enterprise Law, Documents for the Company's private offering of shares.

Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated April 18, 2025.

The plan to use capital raised from the issuance of 19.5 million individual shares up to now approved is specifically adjusted as follows:

No	Capital usage content	Estimated amount of money used	Notes
1	Construction of Kim Thanh Industrial Park Project	95,000,000,000	
2	Pay tax debt	5,300,000,000	
3	Debt repayment to General Company 36	52,430,000,000	
4	Repay loan from Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch	42,270,000,000	
Total		195,000,000,000	

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

Notes to the report on the use of capital (continued)**4.2. Capital usage details**

Unit: VND

No	Date	Capital usage content	Amount	Notes
1	30/12/2024	Payment to Corporation 36 according to the minutes dated December 25, 2024 (*)	30,000,000,000	Debt repayment to General Company 36
2	14/01/2025	Transfer money according to Contract No. 1012/2024/HĐXD dated December 10, 2024, PLHD 1012.1/2025. Ground leveling package: Kim Thanh Hai Duong	54,254,860,634	Construction of Kim Thanh Industrial Park Project
3	14/01/2025	Transfer money according to Contract No. 612/2024/HĐND dated December 6, 2024, PLHD 612.1/2025, Construction Package XD. Project: Kim Thanh Hai Duong	39,611,410,632	Construction of Kim Thanh Industrial Park Project
4	15/01/2025	Pay land tax in Phuc La	500,000,000	Pay tax debt
5	15/01/2025	Pay VAT, CIT, late payment of personal income tax, late payment of VAT	3,541,562,954	Pay tax debt
6	15/01/2025	Late payment of VAT	1,052,273,179	Pay tax debt
7	15/01/2025	Pay corporate income tax	24,039,226	Pay tax debt
8	15/01/2025	Late payment of personal income tax	816,318	Pay tax debt
9	15/01/2025	Tax administrative fines	48,000,000	Pay tax debt
10	15/01/2025	Late payment of corporate income tax	41,314,131	Pay tax debt
11	15/01/2025	Late payment penalty for administrative violations	8,016,000	Pay tax debt
12	15/01/2025	License tax	4,000,000	Pay tax debt
13	15/01/2025	Tax transfer fee	993,738	Pay tax debt
14	16/01/2025	Transfer of deposit for renting premises at Phuc La of HHDT Service Company Limited to General Company 36	500,000,000	Debt repayment to General Company 36
15	17/01/2025	Transferring the deposit for renting premises at Phuc La of Mr. Dinh Van Toan to General Company 36	65,000,000	Debt repayment to General Company 36
16	29/04/2025	Payment to General Company 36 according to the minutes dated December 25, 2024	21,928,534,803	Debt repayment to General Company 36
17	28/06/2025	Repayment of principal, interest, and penalties of Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank (PVcom Bank) - Thang Long Branch	42,270,000,000	Repay loan from Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch
18	22/07/2025	Payment of Contract 196/2025/HĐKT for Eco San Nen Kim Thanh	1,200,000,000	Construction of Kim Thanh Industrial Park Project
Total			195,050,821,615	

(*) Pursuant to the approved Capital Use Plan, on December 26, 2024, the Board of Directors of the Company issued Decision No. 2612/2024/QĐ-COMA18 on borrowing capital from organizations and

COMA 18 JOINT STOCK COMPANY

Address: 1st Floor, Westa Building, 108 Tran Phu, Ha Dong Ward, Hanoi City

Notes to the report on the use of capital (continued)

individuals to repay the first debt due on December 31, 2024, the amount of VND 30,000,000,000 for Corporation 36 - Joint Stock Company. The source of capital for debt repayment is offset by the source of capital from private offering of shares after the successful offering. By January 14, 2025, the Company has completed the payment of this loan to organizations and individuals.

In order to optimize cash flow, while waiting for disbursement to implement the above adjusted capital usage plan, the Board of Directors of the company issued Decision No. 1001/2025/QD-COMA18 dated January 10, 2025 deciding to temporarily borrow capital from the issuance of shares that have not yet reached the expiration date to pay subcontractors for the construction of the An Tuong Riverside Project and the Pho Xanh Commercial Townhouse Project. When the investors of the above projects pay for construction, they will recover and use it according to the approved capital use plan. Up to now, the company has collected payments from investors to ensure the preservation of capital obtained from the stock issuance, bringing additional benefits to the Company, in accordance with the provisions of law and the company's internal regulations, rules and delegation of authority.

5. Intended use of report

The report on capital use is prepared to reflect the use of capital obtained from the private offering of 19.5 million shares up to July 31, 2025.

This report on capital use is also prepared for the company to report to the General Meeting of Shareholders and to meet the requirements of State management agencies and is only related to the use of shareholders' contributed capital and not related to the entire Financial Statement of the company. Therefore, this report may not be suitable for other purposes.

Prepared by



Dinh Thi Thanh Thuy

Hanoi, 21 August 2025

Chief Accountant



Nguyen Tien Duong



Nguyen Trong Hien