

Số: 62 /BC-HĐQT

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC 8
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

Kính thưa Quý Cổ đông!

Căn cứ Điều 1 Nghị quyết số 13/NQ-ĐHĐCĐ-CT ngày 24/11/2021 có ghi: “Công ty không tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Tháng 4/2023 Công ty sẽ tổ chức Đại hội để báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 và năm 2022”.

Nay tôi xin thay mặt Hội đồng quản trị báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị (viết tắt là HĐQT) năm 2021, năm 2022 và định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023, cụ thể như sau:

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2021, NĂM 2022:

1. Về nhân sự:

- HĐQT Công ty CP Địa ốc 8:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Hồng Hải (*)	Chủ tịch	01/12/2022	
2	Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng (*)	Thành viên		
3	Bà Phạm Thị Hồng Hạnh	Thành viên		
4	Ông Trần Hiếu Trung	Thành viên		
5	Ông Lê Quốc Khánh	Thành viên		06/9/2022
6	Ông Lê Thái Bình	Thành viên	06/9/2022	

(*) theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc miễn nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT đối với Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng (theo đơn từ nhiệm của bà Nguyễn Thị Thúy Hằng), bổ nhiệm Ông Phạm Hồng Hải làm chủ tịch HĐQT và Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng là thành viên Hội đồng quản trị.

- Ban kiểm soát Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lê Hữu Tài	Trưởng ban		
2	Bà Võ Thị Kim Chi	Thành viên		29/11/2022
3	Bà Bùi Thị Lan Xuân	Thành viên	29/11/2022	
4	Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh	Thành viên		

- Ban điều hành Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Hồng Hải	Tổng Giám đốc		
2	Ông Lê Quốc Khánh	Phó Tổng Giám đốc		
3	Bà Lê Thụy Phương Trân	Kế toán trưởng	01/4/2022	
4	Bà Nguyễn Thị Thu	Kế toán trưởng		01/4/2022

2. Về hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Năm 2021, HĐQT đã họp 07 phiên và ban hành 13 nghị quyết/quyết định.
- Năm 2022, HĐQT đã họp 06 phiên và ban hành 27 nghị quyết/quyết định.

Trong đó, Đại hội cổ đông cũng giao cho Hội đồng quản trị ban hành các Quy chế quản lý nội bộ như sau:

- + Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
- + Quy chế quản lý tài chính;
- + Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát;

3. Về đặc điểm tình hình:

Năm 2021, 2022 tiếp tục là hai năm khó khăn đối với thị trường kinh doanh bất động sản, và Công ty cũng không ngoại lệ. Tình hình chung cả Thành phố các dự án hầu hết dậm chân tại chỗ, việc chậm giải quyết các thủ tục pháp lý của các cơ quan, ban, ngành đã ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án khu nhà ở Phước Bình, đã hơn 3 năm từ lúc triển khai đến nay, dự án vẫn chưa được duyệt đồ án quy hoạch 1/500.

Công tác thu hồi nợ công trình nhà máy điện gió Bạc Liêu gặp rất nhiều khó khăn. Công ty đã thi công bảo hành xong gói thầu số 5, số 6, đang bảo hành gói thầu số 4. Khi thực hiện xong công tác bảo hành, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp mạnh để thu hồi nợ, kể cả khởi kiện ra tòa.

Trong năm 2022, biến động nhân sự khá lớn, trong đó có cả cán bộ chủ chốt là Kế toán trưởng, Tổng Giám đốc Công ty con, Phó Phòng Tài chính – Kế toán,

Trợ lý Tổng giám đốc, ... đã làm cho Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc điều phối nhân sự nhằm đảm bảo công việc luôn trôi chảy, thông suốt.

Tuy có khá nhiều khó khăn như vừa nêu trên, nhưng với sự quyết tâm, đồng lòng vượt qua mọi khó khăn, Công ty đã đứng vững, vượt qua giai đoạn dịch bệnh covid-19, đảm bảo tăng thu nhập cho người lao động và hoạt động có lãi trong năm 2022.

4. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành và các cán bộ quản lý tại Công ty:

Qua hai năm hoạt động, Ban điều hành và cán bộ quản lý Công ty đã điều hành hoạt động SXKD năm 2021 và 2022 đạt được như sau:

Đơn vị tính : tỷ đồng

T T	CHỈ TIÊU	NĂM 2021		NĂM 2022		TỶ LỆ (%)	
		KH	TH	KH	TH	TH 2021/ KH 2021	TH 2022/ KH 2022
1	Doanh thu & thu nhập khác	101,297	6,294	424,069	212,332	6,2	50,07
2	Lợi nhuận trước thuế	15,95	-15,002	17,6	20,626	Không đạt	117,19
3	Cổ tức (%)	10	10 ^(*)	10	10	100	100

(*) Tuy năm 2021 lỗ 15,002 tỷ đồng, nhưng HĐQT kính đề nghị ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc sử dụng lợi nhuận còn giữ lại của Công ty các năm trước để đảm bảo chia cổ tức năm 2021 cho các cổ đông là 10%.

Năm 2022, Ban điều hành đã hoàn thành một số chỉ tiêu cơ bản do HĐQT giao cho. Đây là nỗ lực rất lớn của tập thể Ban điều hành, các cán bộ quản lý và toàn thể CBNV Công ty.

Nhân định chung : Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc đã kịp thời chỉ đạo, chấn chỉnh, sắp xếp phù hợp các cán bộ quản lý đơn vị trước những thay đổi của thị trường và các vấn đề phát sinh, nghiêm túc chấp hành các quy định của pháp luật hiện hành.

5. Kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021:

Hội đồng quản trị đã triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông gồm các nội dung:

- Thực hiện đúng các điều trong Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 13/NQ-ĐHĐCĐ-CT ngày 24/11/2021. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid ảnh hưởng nặng nề

47702
CÔNG TY
Ổ PHẢI
IA ỐC
8 TP. HỒ

trong năm 2021, nên các chỉ tiêu SXKD không đạt như kế hoạch đề ra. Nguồn thu chủ yếu từ hoạt động xây dựng, dịch vụ, cho thuê bất động sản không đủ bù đắp chi phí cố định của Công ty. Năm 2021 ghi nhận khoản lỗ 15,002 tỷ đồng so với kế hoạch đề ra, trong đó, chủ yếu chi trả lãi vay ngân hàng của các dự án Khu nhà ở Phước Bình, Khu nhà ở Phước Mỹ, Khu đất Bà xán, Khu đất Giồng Ao và các khoản chi phí quản lý khác.

- Hoàn tất việc chi trả cổ tức 2018, 2019, 2020 bằng tiền cho cổ đông (do Nghị quyết ĐHĐCĐ nhiệm kỳ 2019-2024 đã thông qua việc dùng toàn bộ lợi nhuận còn lại của năm 2018, 2019 để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, do chủ trương của Thành phố Hồ Chí Minh đang tạm dừng tăng vốn tại các Công ty có vốn của Nhà nước, nên ĐHĐCĐ 2021 đã thông qua việc chi cổ tức bằng tiền năm 2018, 2019 và 2020 cho cổ đông).

- Thực hiện chuyển nhượng thành công khu 2 thuộc khu đất đường Giồng Ao thị trấn Cần Thạnh, đảm bảo các chỉ tiêu SXKD của năm 2022.

- Đo đạc, cập nhật pháp lý Giấy chứng nhận quyền sở hữu các khu đất tại Cần Giờ theo qui định mới.

6. Vấn đề tồn tại trong năm 2021, năm 2022:

a- Năm 2021:

- Căn cứ nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 02/11/2021 của HĐQT, Công ty chỉ mới chuyển nhượng được khu 2 thuộc khu đất Giồng Ao, còn lại khu 1 và 3 thuộc khu đất Giồng Ao chưa chuyển nhượng được.

- Chưa chuyển nhượng được khu đất đường Bà Xán, xã Bình Khánh huyện Cần Giờ theo tinh thần Nghị quyết số 09/Q-HĐQT ngày 02/11/2021 của HĐQT.

b- Năm 2022:

- Nghị quyết số 07/NQ-HĐQT ngày 21/3/2022 của HĐQT: Công ty đã thực hiện khởi kiện Công ty Hoàng Phúc Lộc, đã có bản án của Tòa theo số 11/2019/KDTM-ST ngày 31/7/2019, tuy nhiên Tòa án chưa thực hiện thi hành án do chưa tìm được Giám đốc Công ty này.

- Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 21/3/2022: chưa thực hiện được do Báo cáo kiểm toán độc lập công trình điện gió tỉnh Bạc Liêu chưa hoàn thành.

- Nghị quyết số 23/NQ-HĐQT ngày 12/10/2022 : còn 01 giấy chứng nhận chưa chuyển tên cá nhân nhận ủy thác do cá nhân đó không đồng ý (Giấy chứng nhận số CV 703406, số vào sổ CS01317, thửa số 546, tờ bản đồ 30, diện tích 1.316m²)

- Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 30/11/2022: do Ban Tổng Giám đốc chưa chỉ đạo danh sách cá nhân nhận ủy thác, bên cạnh đó việc phát sinh thêm chi phí thuế, công chứng, làm ảnh hưởng đến giá trị đầu tư khu đất.

c- Công tác tăng vốn điều lệ vẫn chưa thực hiện được do chủ trương tạm dừng của Thành phố đối với các Công ty có vốn của Nhà nước.

7. Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thư ký HĐQT

- a- Tổng số tiền thù lao năm 2021: **492.000.000 đồng**, trong đó:
- Chủ tịch HĐQT 7.000.000 đ/người/tháng
 - Thành viên HĐQT 6.000.000 đ/người/tháng
 - Trưởng Ban Kiểm soát 3.000.000 đ/người/tháng
 - Thư ký Công ty 3.000.000 đ/người/tháng
 - Thành viên Ban Kiểm soát 2.000.000 đ/người/tháng
- b- Tổng số tiền thù lao năm 2022: **490.000.000 đồng**, trong đó:
- Chủ tịch HĐQT 7.000.000 đ/người/tháng
 - Thành viên HĐQT 6.000.000 đ/người/tháng
 - Trưởng Ban Kiểm soát 3.000.000 đ/người/tháng
 - Thư ký Công ty 3.000.000 đ/người/tháng
 - Thành viên Ban Kiểm soát 2.000.000 đ/người/tháng

8. Quỹ lương và trích thưởng Hội đồng quản trị

- a- Tổng quỹ lương năm 2021: **10.171.500.000 đồng**
 Trích thưởng Hội đồng quản trị không
- b- Tổng quỹ lương năm 2022: **8.256.628.754 đồng**
 Trích thưởng Hội đồng quản trị **674.612.531 đồng**



II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

Tuy thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, nhưng Công ty vẫn định hướng hoạt động kinh doanh bất động sản là chủ lực. Do đó, để có nguồn thu ổn định cho Công ty, việc đẩy mạnh chuyển nhượng các khu đất phải được ưu tiên quyết liệt.

Căn cứ các chỉ tiêu thực tế đã đạt trong năm 2021, năm 2022, Hội đồng quản trị định hướng và chỉ đạo phân đầu thực hiện các chỉ tiêu trong năm 2023 như sau:

ĐVT: tỷ đồng

TT	NỘI DUNG CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2022	KẾ HOẠCH NĂM 2023	KẾ HOẠCH 2023/ THỰC HIỆN 2022
1	Tổng doanh thu	212,332	223,519	105,27%
2	Lợi nhuận trước thuế	20,626	16,000	77,57%
3	Chi cổ tức	10%	10%	100,00%

• **Giao cho Ban điều hành thực hiện các công tác trọng tâm trong năm 2023:**

- Triển khai các giải pháp nhằm hoàn thành các chỉ tiêu SXKD do Đại hội đồng cổ đông năm 2023 giao, đẩy mạnh công tác hoàn thành xin phê duyệt qui hoạch 1/500 và hoàn thành thủ tục xin giao đất xây dựng đối với khu nhà ở Phước Bình.
- Hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khu C Bông Sao và 14 căn thương mại dịch vụ chung cư B1 cho khách hàng.
- Tinh gọn bộ máy, kiểm soát dòng tiền, quản trị nội bộ nhằm đảm bảo tình hình tài chính ổn định cho công ty.
- Mở rộng mô hình hoạt động sản xuất kinh doanh đa ngành nghề nhằm tạo thêm nguồn doanh thu cho Công ty.
- Xây dựng kế hoạch cụ thể thu hồi nợ công trình nhà máy điện gió Bạc Liêu.
- Tiếp tục tìm kiếm đối tác chuyển nhượng khu đất Bà Xán; Khu 1 và Khu 3 thuộc khu đất Giồng Ao, huyện Cần Giờ.

Trên đây là Báo cáo của Hội đồng quản trị, thay mặt HĐQT, tôi chân thành cảm ơn các Quý Cổ đông đã tin tưởng và đồng hành cùng Công ty CP Địa ốc 8 trong những năm qua.

Chúc các Quý vị Cổ đông mạnh khỏe và hạnh phúc, chúc Đại hội thành công tốt đẹp. Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VP, TK.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Phạm Hồng Hải