



**TỔNG CTY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8**  
Số 849 Tạ Quang Bửu, Phường 5 Quận 8  
ĐT: 38 508 3820 FAX: 38 508 462

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 4 năm 2023*



## **BAO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

### *Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023*

**Kính thưa Quý vị Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc 8.**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH13 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc 8

Căn cứ Nghị quyết số 13/NQ-ĐHĐCĐ-CT ngày 24/11/2021 tại Đại hội đồng cổ đông năm 2021 về việc đồng ý “ không tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 ”.

Nay, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc 8 trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động trong 2 năm 2021, 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023, cụ thể như sau:

#### **I. Hoạt động của Ban kiểm soát.**

Ban Kiểm soát đầu nhiệm kỳ (2009 – 2014) gồm có 03 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Cuối năm 2022 có 01 thành viên xin nghỉ việc nên, HĐQT có xin ý kiến cổ đông bằng văn bản bổ sung 01 thành viên khác thay thế. Hiện nay BKS gồm 03 thành viên như sau:

+ Ông	:	Lê Hữu Tài	Trưởng ban
+ Bà	:	Bùi Thị Lan Xuân	TV BKS
+ Bà	:	Nguyễn Thị Ngọc Linh	TV BKS

Hoạt động của Ban Kiểm soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát.

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định trong công ty, việc chấp hành các chế độ chính sách, pháp luật của Nhà nước trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng Quản trị và Quyết định của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện Kế hoạch XSKD năm 2021, 2022.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

**a. Kết quả giám sát Hoạt động của Hội đồng Quản trị.**

- Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền, theo sát tình hình thực tế, kịp thời ban hành các Nghị quyết giải quyết các khó khăn trong bối cảnh chính trị và kinh tế thế giới có nhiều biến động.
- Triển khai thực hiện kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 đề ra.
- Thông qua các chủ trương phát triển SXKD để vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay.
- Bổ sung, hoàn thiện pháp lý của Công ty, ngành nghề kinh doanh mới và tăng cường công tác quản trị của công ty.
- HĐQT đã tổ chức các buổi họp đầy đủ theo điều lệ, cụ thể:
  - + 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.

**b. Kết quả giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động SXKD của Công ty rất tốt, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Sau mỗi hai tuần, Ban TGD triệu tập cuộc họp giao ban với sự tham dự của các trưởng, phó phòng ban để triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, chỉ đạo các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về chức năng, quyền hạn của mình; xem xét và đánh giá tình hình, mức độ đạt được kế hoạch SXKD cũng như các hoạt động khách của Công ty.

Các Nghị quyết của HĐQT còn đang thực hiện:

- Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 02/11/2021, 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.
- Nghị quyết số 09/Q-HĐQT ngày 02/11/2021 của HĐQT: chưa thực hiện được chuyển nhượng được khu đất đường Bà Xán, xã Bình Khánh huyện Cần Giờ.
- 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 CN số CV 703406, sổ vào sổ CS01317, thửa số 546, tờ bản đồ 30, diện tích 1316m<sup>2</sup>)
- 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.

- 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.

**c. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty**

Ban Kiểm soát với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc duy trì mối quan hệ làm việc trên nguyên tắc đảm bảo lợi ích của công ty, cổ đông, tuân thủ các quy định của pháp luật và các văn bản pháp lý nội bộ của công ty.

**d. Kết quả giám sát tình hình hoạt động, việc thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính và kết quả kinh doanh của công ty**

**- Kết quả thẩm định báo cáo tài chính:**

Ban kiểm soát đã thẩm định báo cáo tài chính của năm 2021 và báo cáo của năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (Báo cáo kiểm toán độc lập số 2209/22/BCKT/AUD-VVALUES ngày 30/3/2022 và báo cáo số 2225A/23/BCKT/AUD-VVALUES ngày 30/3/2023).

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2 năm 2021 – 2022 của Công ty đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31/12/2022 cũng như bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**- Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2 năm 2021, 2022:**

Năm 2021 mặc dù các chỉ tiêu XSKD đều không đạt thậm chí bị âm lợi nhuận, nhưng năm 2022 mặc dù tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức do hậu quả nặng nề từ dịch bệnh Covid-19, ảnh hưởng của tình hình kinh tế thế giới. Không riêng gì ở TPHCM, mà cả nước nói chung, hầu hết các dự án bất động sản bị đình trệ do vướng các thủ tục pháp lý, hầu như rất ít dự án đủ điều kiện khởi công xây dựng. Nhưng với sự lãnh đạo đúng đắn, kịp thời của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc cùng với sự hỗ trợ của các cổ đông ... hoạt động của công ty thông qua một số chỉ tiêu kế hoạch SXKD đều đạt so với kế hoạch và Nghị quyết Hội đồng Quản trị. Doanh thu chủ yếu từ chuyển nhượng Khu đất Giồng Ao (Khu II), thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ và một phần từ hoạt động cho thuê khác...

Kết quả giám sát đối với Ban điều hành đã điều hành hoạt động SXKD năm 2021 và 2022 như sau:

DVT: 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	101,297	6,294	424,069	212,332	6,21	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%	Chưa TH	100%	Chưa TH

Năm 2021: tuy các chỉ tiêu đều không đạt nhưng HĐQT vẫn đề nghị ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc sử dụng lợi nhuận còn giữ lại của các năm trước để chia cổ tức cho các cổ đông là 10%.

Năm 2022: doanh thu thực hiện chỉ đạt 50,07% kế hoạch nhưng Công ty vẫn cân đối, tiết kiệm chi phí để có lợi nhuận đạt và vượt kế hoạch là 117,19%.

## II. Một số kiến nghị

### 1. Kết luận:

- Ban kiểm soát công ty nhất trí với các báo cáo do Hội đồng quản trị trình bày tại Đại hội cổ đông ngày ... tháng 4 năm 2023,

- Năm 2021 tuy có một số chỉ tiêu không đạt nhưng bằng những nỗ lực vượt bậc của HĐQT, của Ban điều hành và của toàn thể CBNV Công ty, năm 2022 Công ty đã hoàn thành hầu hết các chỉ tiêu kế hoạch SXKD so với kế hoạch và Nghị quyết Hội đồng Quản trị thông qua.

- Tài chính của Công ty hoạt động theo đúng pháp luật Việt Nam và những chuẩn mực kế toán hiện hành.

### 2. Kiến nghị.

- Tiếp tục tăng cường, phát huy vai trò lãnh đạo, điều hành của Hội đồng quản trị, ban Tổng giám đốc để hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023 và các năm tiếp theo.

- Tiếp tục kiến nghị Tổng Công ty có chủ trương tăng vốn theo kỳ vọng của các cổ đông cũng như của Cán bộ - nhân viên Công ty nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của công ty.

- Đã hoàn thành công tác thi công xóa bảo hành các gói thầu số 05, 06 công trình Điện gió Bạc Liêu, hiện đang tiếp tục công tác xóa bảo hành gói số 4: tiếp tục đôn đốc thu hồi số nợ và số tiền bảo hành mà Chủ đầu tư phải trả cho công ty nhằm phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh thời gian tới của công ty.

- Phối hợp đẩy mạnh triển khai dự án xây dựng, hoàn thiện các dãy nhà phố liền kề tại khu nhà ở Phước Bình, Phường 6, Quận 8 do Công ty CP CN TM Phước Bình làm chủ đầu tư (Công ty con của Cty CP Địa ốc 8).

- Hoàn thiện thủ tục xin cấp GCN QSH nhà khu C Bông Sao cho khách hàng (đối với các căn xây dựng đúng giấy phép) và 14 căn shophouse chung cư B1 khu B Bông Sao P5/Q8.

- Lập phương án đầu tư tạm tính hiệu quả đầu tư dự án ngay khi có phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung của huyện Cần Giờ thì tiến hành triển khai các dự án hoặc tiếp tục

chuyển nhượng khu đất nếu tỷ suất sinh lợi nhuận cao tại các khu đất Bà Xán, Bình Khánh; Khu Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh.

- Đề nghị Công ty nên có Báo cáo tài chính hợp nhất lần sau đối với các công ty con có vốn góp trên 50% để thực hiện theo đúng quy định. Đồng thời cần lưu ý đến các ý kiến của kiểm toán tại Báo cáo kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2021, 2022.

### **III. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023**

- Năm 2023, Ban Kiểm soát tiếp tục thực hiện việc kiểm tra, giám sát thường xuyên theo quy định trong điều lệ Công ty, theo Luật Doanh nghiệp hiện hành.

- Giám sát chấp hành các quy định của pháp luật, chế độ chính sách của Nhà nước

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT.

- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

- Thực hiện các công việc theo đề nghị của cổ đông, theo quy định của pháp luật và theo điều lệ Công ty.

Trên đây là Báo cáo Kiểm tra, giám sát trong năm 2021, 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát Công ty.

Xin kính chúc các quý cổ đông nhiều sức khỏe và thành đạt, chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn./.

**T/M. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Lê Hữu Tài**

**Nơi nhận:**

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT Công ty;
- Lưu BKS.