



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 8
Số 28-30 Hoàng Kim Giao, Phường 5, Quận 8
ĐT : 38 508 382 – Email: admin@diaoc8.com

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

Số: 102/BC-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2024

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2024
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP ĐỊA ỐC 8

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-ĐHĐCĐ-CT ngày 26/5/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023,

Hội đồng quản trị báo cáo tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị (viết tắt là HĐQT) năm 2023 và định hướng trong năm 2024, cụ thể như sau:

I. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2023:

1. Về nhân sự:

- HĐQT Công ty CP Địa ốc 8: gồm có 5 thành viên như sau:

STT	Họ và tên	Chức Vụ
1	Ông Phạm Hồng Hải	Chủ tịch
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 Thái Bình	Thành viên

- Ban kiểm soát Công ty:

STT	Họ và tên	Chức Vụ
1	Ông Lê Hữu Tài	Trưởng ban
2	Bà Bùi Thị Lan Xuân	Thành viên
3	Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh	Thành viên

- Ban điều hành Công ty:

STT	Họ và tên	Chức Vụ
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



2. Về đặc điểm tình hình:

- Năm 2023 được đánh giá là năm khó khăn bao trùm, giao dịch trầm lắng đối với thị trường bất động sản cả nước. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Thậm chí nhằm nhanh chóng có nguồn thu, chủ đầu tư dự án cố gắng chấp nhận chiết khấu lên tới 40% giá bán. Chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến làn sóng giải thể của nhiều doanh nghiệp bất động sản, trong đó có những doanh nghiệp bất động sản có qui mô vốn rất lớn. Nhiều doanh nghiệp phải tạm đóng cửa vì hết tiền và bản thân Công ty Cổ phần Địa ốc 8 cũng phải chịu ảnh hưởng chung khi nền kinh tế có dấu hiệu suy thoái.

- Về vốn: các ngân hàng hạn chế cấp tín dụng cho đầu tư bất động sản nên tổ chức hoặc cá nhân có nhu cầu nhận chuyển nhượng các khu đất của Công ty tại Cần Giờ gặp nhiều khó khăn.

- Về thủ tục đầu tư của dự án hiện nay còn rất chậm. Dự án khu nhà ở Phước Bình tại P6, Q8 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư vào tháng 4 năm 2021, đến tháng 9 năm 2023 dự án mới được Ủy ban nhân dân Quận 8 phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, nhưng để đủ điều kiện khởi công thì cần nhiều thủ tục phải được giải quyết. Trước mắt, Công ty đang thực hiện thủ tục điều chỉnh gia hạn chủ trương đầu tư tại Sở Kế hoạch - Đầu tư.

- Tuy nhiên, trong năm 2023 Công ty cũng đã đạt được một số công việc cơ bản làm tiền đề cho năm 2024 phát triển, cụ thể như sau:

+ Đã được UBND Q8 phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở Phước Bình.

+ Liên quan việc thi công công trình nhà máy điện gió Bạc Liêu: đã hoàn thành việc ký thanh lý hợp đồng line 4, 5, 6 với chủ đầu tư; hoàn tất thi công bảo hành line 4; được chủ đầu tư ra quyết định xóa công tác bảo hành line 4 của công trình.

+ Đảm bảo thu nhập cho người lao động, không có tình trạng nợ lương, nợ BHXH.

+ Không để tình trạng nợ thuế, nợ lãi vay của khách hàng tổ chức, cá nhân.

+ Hoàn chỉnh việc bổ sung một số ngành nghề theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và đã triển khai thực hiện nuôi, khai thác tổ chim yến (không hoạt động tại cơ sở).

3. Về hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Năm 2023, HĐQT đã họp 07 phiên và ban hành 09 Nghị quyết/Quyết định, đáp ứng đúng quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp hiện hành về họp Hội đồng quản trị, trong đó: lấy ý kiến bằng văn bản: 06 lần và 01 lần họp trực tiếp.

- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đã kịp thời đáp ứng được tình hình hoạt động sản xuất – kinh doanh của Công ty.

- Đại diện Hội đồng quản trị trực tiếp tham gia các phiên họp giao ban hoặc họp chuyên đề với Ban điều hành để cùng tháo gỡ, giải quyết những khó khăn, vướng mắc, từ đó có những quyết sách kịp thời.

- Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt, đầy đủ các quyền hạn, trách nhiệm được quy định tại Điều lệ của Công ty.

4. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành tại Công ty:

- Trong năm 2023, kết quả hoạt động SXKD của Công ty mẹ và kết quả hợp nhất các Công ty con như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH năm 2023 (Công ty mẹ)	Kết quả thực hiện năm 2023 (Công ty mẹ)	% TH/KH năm 2023	Kết quả thực hiện (BCTC hợp nhất 2023)
1	Doanh thu và thu nhập khác	223.519	4.182	2%	2.850
2	Lợi nhuận trước thuế	16.000	-44.236	-276%	-62.467
3	Cổ tức	10%	0		0

5. Kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023:

Hội đồng quản trị đã triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023 gồm các nội dung:

- Thực hiện đúng các điều trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/NQ-ĐHĐCĐ-CT ngày 26/5/2023. Tuy nhiên, do tình hình thị trường kinh doanh bất động sản cả nước rơi vào ảm đạm nên các chỉ tiêu SXKD không đạt như kế hoạch đề ra. Nguồn thu chủ yếu từ hoạt động dịch vụ, tài chính, cho thuê bất động sản không đủ bù đắp chi phí cố định của Công ty. Năm 2023 ghi nhận khoản lỗ của Công ty mẹ là 44,236 tỷ đồng so với kế hoạch đề ra và khoản lỗ do hợp nhất số liệu từ các Công ty con là 62,467 tỷ đồng.

- Một số nội dung ảnh hưởng đến chỉ tiêu tài chính của công ty năm 2023:

- + Chi trả lãi vay (cá nhân, tập thể, ngân hàng) : 29,586 tỷ đồng.

- + Chi phí quản lý chung (trong đó gồm các khoản trích dự phòng): 31,752 tỷ đồng.

- Trong năm 2023, đã hoàn tất việc chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền cho cổ đông.

- Thực hiện kiểm toán BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, năm 2019, năm 2020, năm 2021, năm 2022 và năm 2023.

- Nhận thấy tình hình kinh doanh các năm tới còn khó khăn, HĐQT quyết định chọn một mặt bằng khác có vị trí, diện tích phù hợp hơn với mô hình Công ty, tại số 28-30 Hoàng Kim Giao Phường 5 Quận 8 theo nghị quyết số 15/NQ-ĐHĐCĐ-CT ngày 22/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Ưu tiên mặt bằng 849 Tạ Quang Bửu Phường 5 Quận 8 để cho thuê kinh doanh tạo nguồn thu ổn định cho Công ty. Hiện nay Công ty đã ký hợp đồng cho ngân hàng Quân Đội Chi nhánh 8 thuê làm trụ sở giao dịch.

6. Vấn đề tồn tại trong năm 2023:

- Do yếu tố khách quan, cụ thể là các ngân hàng hạn chế cấp tín dụng cho hoạt động đầu tư bất động sản, nên Công ty chưa chuyển nhượng được khu 1 và 3 thuộc khu đất Giồng Ao và khu đất đường Bà Xán xã Bình Khánh huyện Cần Giờ theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT và số 10/NQ-HĐQT ngày 02/11/2021 của HĐQT. Từ đó dẫn đến việc Công ty

không đạt doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch và đưa đến hệ quả là Công ty chưa hoàn thành việc chi trả cổ tức của năm 2022 là 10% bằng tiền mặt cho cổ đông.

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

Tổng số tiền thù lao năm 2023:	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

8. Tổng quỹ lương Công ty và trích thưởng Hội đồng quản trị năm 2023:

- Tổng quỹ lương thực tế năm 2023 của Công ty là: 6.000.000.000 đồng so với kế hoạch là 10 tỷ đồng.
- Trích thưởng Hội đồng quản trị năm 2023: không

II. ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2024

- 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 chuyên nhượng các khu đất phải được ưu tiên quyết liệt thực hiện.

- Hội đồng quản trị định hướng và chỉ đạo Ban Điều hành phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu trong năm 2024 của Công ty mệ như sau:

DVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2023	KẾ HOẠCH NĂM 2024	KH2024/KH 2023
1	Tổng doanh thu	223.519	142.406	64%
2	Lợi nhuận trước thuế	16.000	17.000	106%
3	Chi cổ tức	10%	0%	0%

(Lợi nhuận kế hoạch 2024 không đủ bù đắp khoản lỗ thực hiện năm 2023 nên không thể chi cổ tức)

• Giao cho Ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2024 như sau:

- Hoàn tất việc thu hồi công nợ của công trình Nhà máy điện gió tỉnh Bạc Liêu (đến nay đã thu hồi xong công nợ).
- Triển khai các giải pháp nhằm hoàn thành các chỉ tiêu SXKD do Đại hội đồng cổ đông năm 2024 giao.
- Phối hợp với Công ty CP Công nghiệp Thương mại Phước Bình đẩy mạnh công tác hoàn thành các thủ tục pháp lý cần thiết.
- Theo dõi và đôn đốc hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho 30 căn nhà lô D và lô E khu C Bông Sao cho khách hàng.
- Xây dựng kế hoạch triển khai dự án trên các khu đất Bà Xán, Giồng Ao với tiêu chí phân từng lô nhỏ lẻ nhằm tiếp cận thị trường có khách hàng đầu tư vốn vừa và nhỏ, hoặc

tiếp tục tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng khu 1, khu 3 thuộc khu đất Giồng Ao và khu đất Bà Xán huyện Cần Giờ. Đồng thời, nhằm phục vụ mục tiêu tăng giá trị các khu đất trong trường hợp chuyển nhượng toàn khu, tiếp tục triển khai thực hiện việc lập một số thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện hoàn tất việc chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền cho cổ đông.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động năm 2023 và phương hướng nhiệm vụ năm 2024 của Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ Công ty./.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Hồng Hải

