



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT **Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024**

1. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023

Ban kiểm soát bao gồm 03 thành viên, Cụ thể như sau:

- | | | | |
|-------|---|----------------------|------------|
| + Ông | : | Lê Hữu Tài | Trưởng ban |
| + Bà | : | Bùi Thị Lan Xuân | Thành viên |
| + Bà | : | Nguyễn Thị Ngọc Linh | Thành viên |

- Ban kiểm soát đã triển khai kế hoạch công tác, trao đổi thông tin và tiến hành giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật; điều lệ và các qui chế làm việc của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành. Cụ thể như sau:

- Trong năm 2023, Ban kiểm soát tham gia họp đầy đủ các buổi họp với Hội đồng quản trị và tham gia xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban điều hành (09 nghị quyết/quyết định).

- Giám sát việc triển khai và thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đối với Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Có ý kiến các báo cáo tài chính năm 2023 nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính cũng như giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật, điều lệ và qui chế Công ty.

2. 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:

2.1 Qua quá trình giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và thẩm định báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc 8, Ban Kiểm soát nhận thấy năm 2023 các ngành nghề kinh doanh bất động sản, xây dựng đều nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn cần hỗ trợ. Thị trường bất động sản chưa thích ứng với những thử thách của bối cảnh, Nhà đầu tư tiếp tục cầm cự để nắm lấy cơ hội, tạo sức hấp dẫn mới. Với nỗ lực của HĐQT, Ban điều hành và sự quan tâm hỗ trợ của các khách hàng, đối tác, các cơ quan ban, ngành địa phương nơi có dự án đầu tư, đã giúp Công ty vượt qua khó khăn để tiếp tục thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2024 và các năm tiếp theo.

2.2 Ý kiến về báo cáo tài chính năm 2023

a. Kết quả báo cáo tài chính:

Ban Kiểm soát đã thẩm định các báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc 8 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Địa ốc 8 và các Công ty con là Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại Phước Bình, Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Mỹ Mỹ, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (kèm Báo cáo kiểm toán độc lập số 2091/24/BCKT/AUD-VVALUES và 2320/24/BCKT/AUD-VVALUES ngày 14/03/2024).

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty đã thể hiện đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo tài chính. Công ty kiểm toán có ý kiến như sau: Ngoại trừ ảnh hưởng các vấn đề nêu tại Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ thì “ 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 2023 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”. Và vấn đề cần nhấn mạnh của Công ty kiểm toán: “Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc đến bản thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.8, kết quả hoạt động trong năm lỗ với số tiền 44.236.852.010 VNĐ, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền 32.970.092.077 VNĐ và tại ngày đó, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 344.570.114.604 VNĐ. Đồng thời, các khoản phải trả tiền phạt, lãi do chậm ký hợp đồng mua bán dự án Phước Bình. Những điều kiện này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các cổ đông cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Công ty cho đến khi Công ty có khả năng trả nợ. Do vậy, Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 vẫn được lập dựa trên giả thuyết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục”.

Và Báo cáo hợp nhất đã được kiểm toán ngày 03/5/2024, có ý kiến các vấn đề cần nhấn mạnh “ Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc đến bản thuyết minh báo cáo tài chính mục số VIII.8, kết quả hoạt động trong năm lỗ với số tiền 61.286.173.130 VNĐ, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền 99.699.145.919 VNĐ và tại ngày đó, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 379.718.782.259 VNĐ. Đồng thời, các khoản phải trả tiền phạt, lãi do chậm ký hợp đồng mua bán dự án Phước Bình. Những điều kiện này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn”. Và ý kiến kiểm toán lưu ý đến người đọc bản thuyết minh báo cáo tài chính mục số V25, Công ty phân phối lợi nhuận trên báo cáo tài chính (riêng) là chưa phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

b. Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2023*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Kết quả thực hiện 2023	% TH/KH 2023	Kết quả thực hiện (hợp nhất năm 2023)
1	Doanh thu và thu nhập khác	223.519	4.182	2%	2.850
2	Chi phí đầu tư	72.078	49.313	68%	
3	Lợi nhuận trước thuế	16.000	-44.236	-276%	-62.467
4	Nộp ngân sách	20.000	8.260	85%	8.260
5	Thu nhập bình quân (trđ/ng/th)	17,35	14,71	41%	14,67
6	Chi trả cổ tức	10%	0%	0%	0%

3. Kết quả giám sát thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc 8

- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

- Giám sát việc thực hiện nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT, cụ thể như sau:

+ Nghị quyết số: 06/NQ-ĐHCĐ-CT, ngày 26/5/2023 của Đại hội đồng cổ đông; Nghị quyết số 15/NQ-ĐHCĐ-CT ngày 22/12/2023 về việc chuyển địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

+ Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT, ngày 30/5/2023 về vay vốn để nhằm ổn định tình hình SXKD;

+ Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 01/5/2023 của HĐQT v/v ủy thác cho cá nhân đứng tên hộ thửa đất số 546 (đất trồng lúa), tờ bản đồ số 30 đường Giồng Ao thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần giờ; Nghị quyết số 13/NQ-ĐHCĐ-CT ngày 28/11/2023 của ĐHCĐ (lấy ý kiến bằng văn bản).

5. Nhận xét và kiến nghị**5.1. Nhận xét:**

- Ban kiểm soát Công ty nhất trí với các văn kiện do Hội đồng quản trị trình bày tại Đại hội cổ đông Công ty ngày tháng 8 năm 2024, cụ thể như sau:

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

5.2. Kiến nghị:

- Tiếp tục 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 2024 và các năm tiếp theo.

- Đẩy mạnh công tác lập thủ tục đầu tư dự án, triển khai xây dựng, hoàn thiện các dãy nhà phố liền kề tại khu nhà ở Phước Bình, Phường 6, Quận 8 do Công ty CP CNTM Phước Bình làm chủ đầu tư (Công ty con của Cty CP Địa ốc 8).

- Hoàn chỉnh phương án tạm tính hiệu quả đầu tư dự án ngay khi Thành phố có phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung của huyện Cần Giờ, tiến hành triển khai các dự án hoặc chuyển nhượng dự án nếu tỷ suất sinh lợi nhuận cao. Cụ thể:

+ Dự án khu Bà Xán, xã Bình Khánh qui mô 13 ha;

+ Dự án khu nhà ở Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh qui mô 30.913 m².

- Đề nghị Công ty cần lưu ý những vấn đề cần nhấn mạnh của Báo cáo tài chính (hợp nhất) của kiểm toán độc lập ngày 03/5/2024.

6. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024

6.1. Kế hoạch chung:

Năm 2024, Ban kiểm soát tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá hoạt động của Công ty thông qua các Báo cáo tài chính, đồng thời kiểm tra, đánh giá các hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc; tham gia các cuộc họp HĐQT để nắm bắt các vấn đề rủi ro tiềm ẩn và có trách nhiệm báo cáo trước toàn thể Đại hội đồng cổ đông trong hoạt động của mình, để đạt hiệu quả tốt nhất.

6.2. Hoạt động cụ thể:

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, để thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm soát xây dựng kế hoạch năm 2024 như sau:

- Có ý kiến về báo cáo tài chính, tình hình thực hiện kết quả sản xuất kinh doanh, kịp thời đưa ra những ý kiến đóng góp đối với Hội đồng Quản trị và Ban điều hành trong công tác quản trị; sự phối hợp hoạt động giữa Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát.

- Giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty trong việc quản trị và điều hành Công ty.

- Kiểm tra, Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐ cổ đông năm 2024.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Lê Hữu Tài