



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 5 năm 2025



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2019 – 2024 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2024 – 2029

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa ốc 8;
- Căn cứ Nghị quyết số 42/2019/NQ-ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Địa ốc 8,

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm soát trên cơ sở quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty. Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc 8 báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2024-2029, với nội dung chủ yếu như sau:

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2019 – 2024.

1.1 Nhân sự Ban Kiểm soát:

Đầu nhiệm kỳ, Đại Hội đồng cổ đông đã bầu ra Ban kiểm soát gồm có 03 thành viên, trong nhiệm kỳ có thay đổi như sau:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 1. Ông Lê Hữu Tài | - Trưởng ban |
| 2. Bà Võ Thị Kim Chi | - Thành viên (đến 29/11/2022) |
| Bà Bùi Thị Lan Xuân | - Thành viên (từ 29/11/2022 đến nay) |
| 3. Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh | - Thành viên (đến 09/8/2024) |
| Ông Lã Quốc Huy | - Thành viên (từ 09/8/2024 đến nay) |

Trong nhiệm kỳ, Ban kiểm soát đã bám sát vào các qui chế, Điều lệ Công ty đề ra nhiệm vụ kiểm tra, giám sát như sau:

- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành trong công tác quản lý, điều hành bảo đảm phù hợp với các qui định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính.

1.2 Kết quả giám sát thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị:

- Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành của Công ty đã tuân thủ các qui định của Pháp luật trong công tác quản lý. Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và



các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo qui định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Công ty.

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

+ Nghị quyết số 42/2019/NQ-ĐHCĐ-CT, ngày 29/11/2019 của Đại hội đồng cổ đông về phê duyệt kế hoạch SXKD cả nhiệm kỳ 2019 – 2024. Tuy nhiên, tổng kết hoạt động Công ty đã thực hiện hoàn thành kế hoạch trong các năm 2020 và 2022 do đã chuyển nhượng thành công khu đất 30/4, xã Long Hòa và khu II Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh (theo bảng kê bên dưới);

+ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT, ngày 08/02/2021 của HĐQT về góp vốn đầu tư khu đất Giồng Ao (đã thực hiện hoàn tất và đã nhận chuyển nhượng thành công khu đất trên);

+ Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT, ngày 12/4/2021 về việc phê duyệt tiến độ dự án Phước Bình, dự án Phước Mỹ;

+ Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT, ngày 12/4/2021 về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng khu đất Giồng Ao và NQ số 07A/NQ-HĐQT, ngày 14/5/2021 về việc hủy điểm c, điều 1 của NQ số 05/NQ-HĐQT, ngày 12/4/2021 về tỷ lệ phần trăm hoa hồng môi giới;

+ Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT, ngày 12/4/2021 về việc thông qua chủ trương phương án chuyển nhượng khu đất Bà Xán (đến nay chưa chuyển nhượng được khu đất này);

+ Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT, ngày 02/11/2021 về việc giữ nguyên đơn giá chuyển nhượng khu đất Giồng Ao theo Nghị quyết 05/NQ-HĐQT ngày 12/4/2021 (đã thực hiện một phần Nghị quyết này do đã chuyển nhượng được khu II vào năm 2022);

+ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT, ngày 08/02/2021 về phê duyệt một số chỉ kế hoạch SXKD năm 2021: doanh thu 101,297 tỷ đồng; Chi phí đầu tư 151.155 tỷ đồng; Lợi nhuận trước thuế: 15,95 tỷ đồng (kết quả thực hiện không đạt);

+ Nghị quyết số 13/NQ-ĐHCĐ, ngày 24/11/2021 về việc không tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2022. Tháng 4/2023 sẽ tổ chức Đại hội đồng cổ đông báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và năm 2022;

+ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT, ngày 27/1/2022 về việc phê duyệt các quy chế hoạt động của Công ty;

+ Nghị quyết số: 15/NQ-ĐHCĐ-CT, ngày 22/12/2023 của Đại hội đồng cổ đông (lấy ý kiến bằng văn bản) thông qua 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 01/8/2023 về ủy thác đứng tên thửa đất lúa tại khu đất Giồng Ao; Nghị quyết số 13/NQ-ĐHCĐ-CT, ngày 28/11/2023 về thủ tục pháp lý liên quan đến khu đất Giồng Ao (lấy ý kiến bằng văn bản);

+ Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT, ngày 15/3/2024 về thống nhất thông qua phương án triển khai thủ tục đầu tư dự án tại khu đất Bà Xán, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ;

+ Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT, ngày 15/3/2024 về thống nhất thông qua phương án triển khai thủ tục đầu tư dự án tại khu đất địa chỉ số 1076 Tạ Quang Bửu, Phường 6 Quận 8;

+ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT, ngày 15/3/2024 về thống nhất thông qua phương án triển khai thủ tục đầu tư dự án tại khu đất Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.

1.3 Đánh giá các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong nhiệm kỳ:

Trong nhiệm kỳ, Hội đồng quản trị đã thể hiện rõ chức năng, nhiệm vụ trong việc định hướng, chỉ đạo, quản trị Công ty trong phạm vi, thẩm quyền của Hội đồng Quản trị, thể hiện ở các nội dung sau:

- Định hướng mục tiêu phát triển kinh doanh theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và giao cho Ban điều hành triển khai thực hiện.

- Quyết định các quyết sách quan trọng như: đã chuyển nhượng thành công khu đất 30/4 - xã Long Hòa năm 2020 và một phần khu đất Giồng Ao (khu II - năm 2022), thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.

- HĐQT thường xuyên tổ chức các phiên họp thường kỳ hoặc đột xuất để ban hành các Nghị quyết chỉ đạo khi Ban điều hành có văn bản xin ý kiến thông qua. Từ đó, đã kịp thời đáp ứng yêu cầu thực tế đặt ra vì lợi ích của Công ty.

- Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các phiên họp theo triệu tập của người có thẩm quyền, hoặc có ý kiến bằng văn bản, thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty.

- Trong một số cuộc họp giao ban, hoặc chuyên đề của Ban điều hành, đại diện HĐQT tham gia trực tiếp để cùng tháo gỡ, giải quyết những khó khăn, vướng mắc, từ đó có những quyết sách kịp thời.

- Hội đồng Quản trị đã hoàn thành tốt công tác tổ chức hoạt động theo Điều lệ Công ty và chỉ đạo sát nhiệm vụ kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

1.4 Kết quả giám sát các hoạt động của Ban Điều hành:

- Tổng Giám đốc và bộ máy điều hành thực hiện đúng, đầy đủ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị, các Quy chế của Công ty. Ban điều hành duy trì lịch giao ban định kỳ và đột xuất để giải quyết kịp thời các vướng mắc trong công tác điều hành.

- Mọi hoạt động quản trị, điều hành kinh doanh của Công ty đều được sự chỉ đạo, giám sát chặt chẽ của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị để có ý kiến chỉ đạo kịp thời khi cần thiết.

- Công tác Tài chính - Kế toán tuân thủ đúng chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán hiện hành, thực hiện tốt chế độ báo cáo tài chính theo qui định.



- Trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình, Ban Kiểm soát đánh giá Ban Điều hành đã hoạt động đúng chức năng, nhiệm vụ, đúng qui chế, phù hợp với Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, triển khai và thực hiện kịp thời các quyết định; Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông.

- Đã hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 272/272 căn hộ và đã bàn giao cho khách hàng mua căn hộ Chung cư B1 thuộc dự án Khu nhà ở Bông Sao (khu B) P5 Q8.

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 ngày 24/11/2021 đã thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (sửa đổi lần thứ 5) phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/200/QH14 đã được Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020.

- Sau khi Điều lệ Công ty (sửa đổi, bổ sung lần thứ 5) được thông qua, trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 giao cho, HĐQT đã thông qua phê duyệt các quy chế quản trị Công ty gồm: quy chế hoạt động của HĐQT, quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, quy chế quản lý tài chính và quy chế hoạt động của Công ty.

- Thực hiện hoàn tất việc thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo đúng với các Nghị quyết của ĐHĐCĐ,

- Tình hình dự án khu nhà ở Phước Bình, P6/Q8 bị chậm tiến độ, do đó ảnh hưởng rất lớn đến uy tín công ty, một số khách hàng không tiếp tục đồng hành cùng với Công ty đã đề nghị thanh lý hợp đồng hoàn trả vốn góp, lãi phạt. làm ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính của Công ty trong các năm qua.

2. Đánh giá hoạt động kinh doanh nhiệm kỳ 2019-2024:

Báo cáo tài chính thường niên của Công ty được các Công ty kiểm toán độc lập và được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Theo kết luận của Kiểm toán độc lập các năm qua, Báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và chế độ Kế toán doanh nghiệp hiện hành.

2.1 Tình hình tài chính Công ty từ 2019 – 2024:

ĐVT: 1.000 đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Tổng tài sản	570.159.352	638.899.062	707.824.406	599.487.044	594.246.315	598.950.293
A. Tài sản ngắn hạn	185.610.757	237.135.209	295.996.843	64.905.186	54.729.325	61.604.515
B. Tài sản dài hạn	384.548.595	401.763.853	411.827.562	534.581.857	539.516.989	537.345.778
Tổng nguồn vốn	570.159.352	638.899.062	707.827.406	599.487.044	594.246.315	598.950.293

A. Nợ phải trả	504.167.560	541.208.271	650.705.231	528.875.619	575.970.192	589.869.279
B. Vốn chủ sở hữu	65.991.792	97.690.791	57.119.174	70.611.425	18.276.123	9.081.013
Kết quả SXKD						
Doanh thu	166.032.005	86.958.949	6.294.469	212.332.269	4.182.161	5.137.611
Chi phí	41.697.911	47.477.736	21.297.268	191.706.132	48.419.013	17.880.581
Lợi nhuận	14.393.788	39.481.212	(15.002.799)	20.626.136	(44.236.852)	(9.195.109)
Cổ tức	15%	15%	15%	15%	0%	0%

2.2 Tổng hợp số liệu trong nhiệm kỳ theo báo cáo tài chính hợp nhất:

DVT: Tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	BÁO CÁO KẾT QUẢ THỰC HIỆN HỢP NHẤT					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Doanh thu và thu nhập khác	165,90	109,93	5,04	211,64	2,85	6,92
2	Lợi nhuận trước thuế	3,75	28,80	(25,63)	8,50	(62,47)	(23,07)
3	Cổ tức	15%	10%	10%	10%	0%	0%

3. Nhận xét chung về hoạt động của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2019-2024:

- Ban Kiểm soát thực hiện theo đúng Điều lệ Công ty và qui định của Pháp luật và hoàn thành nhiệm vụ mà cổ đông giao phó, nhất là nhiệm vụ giám sát, kiểm soát hoạt động kinh doanh và sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.
- Hoạt động của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024 đã nhận được sự hỗ trợ tích cực của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành, các phòng, ban và toàn thể người lao động trong Công ty.

4. Kiến nghị và đề xuất đối với HĐQT và Ban Điều hành nhiệm kỳ tới:

- Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường cho các hộ dân giai đoạn 2 của dự án Khu nhà ở Bông Sao (khu B) phường 5, quận 8 để triển khai đầu tư 2 block chung cư A2 (12 tầng) và chung cư B2 (21 tầng).
- Thực hiện công tác đền bù mở rộng dự án Khu nhà ở Tạ Quang Bửu Phường 5, Quận 8.

- Tiếp tục thực hiện các thủ tục để khởi công xây dựng Khu nhà ở Phước Bình, đường Tạ Quang Bửu, Phường 6, Quận 8;
- Triển khai dự án khu nhà ở Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ và khu nhà ở Bà Xán xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ khi đủ điều kiện thực hiện.
- Tiếp tục thực hiện thủ tục tăng vốn điều lệ Công ty khi được sự chấp thuận của cơ quan chức năng.
- Cần phát triển đầu tư kinh doanh bất động sản cho thuê cụ thể như tòa nhà văn phòng ... để kinh doanh, ổn định và phát triển bền vững cho Công ty.
- Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của Ban điều hành và bộ máy giúp việc của Công ty trong việc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị.
- Tiếp tục phát huy vai trò lãnh đạo, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc để hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ 2024 - 2029.
- 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).

Trên đây là toàn bộ nội dung báo cáo của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Lê Hữu Tài