

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG NĂM 2017

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ *Trading name*: Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/ *Certificate of business registration No*: 0301466299
- Vốn điều lệ/ *Charter capital*: 111.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 111.000.000.000 đồng
- Địa chỉ/ *Address*: 99A1 Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại/ *Telephone*: (028) 38116175 – (028) 38119815
- Số fax/ *Fax*: (028) 38116176
- Website: www.ductrung.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có)/ *Securities code (if any)*: DTI

Quá trình hình thành và phát triển/ Incorporation and development process

Công ty cổ phần Đầu tư Đức Trung tiền thân là Công ty TNHH-TM Đức Trung thành lập ngày 22/06/1994, với vốn điều lệ là 100 triệu đồng hoạt động trong lĩnh vực thương mại và đạt được những thành công nhất định.

Trong vòng 5 năm kể từ khi thành lập, công ty Đức Trung đã được tập đoàn Dyno industries1 trong 10 công ty công nghiệp lớn nhất tại Na Uy và là tập đoàn đa quốc gia chuyên sản xuất các loại chất dẻo, thuốc nổ và chất kết dính, bổ nhiệm làm nhà phân phối độc quyền các sản phẩm của tập đoàn này tại Việt Nam. Đức Trung được coi là 1 trong những nhà cung cấp lớn nhất loại nguyên liệu này cho thị trường Việt Nam trong những năm 90.

Ngoài tập đoàn Dyno Industries, công ty Đức Trung còn được nhiều tập đoàn lớn như: Damixa (Đan Mạch) In-Sink-Erator (Hoa Kỳ), Suter (Thụy Sĩ), Blum (Áo) bổ nhiệm làm nhà phân phối tại Việt Nam và Đức Trung đã là một thương hiệu có uy tín trong lĩnh vực nội thất.

Cuối năm 2015 bằng nguồn vốn tự tích lũy sau quá trình kinh doanh hiệu quả, công ty Đức Trung quyết định đầu tư sang lĩnh vực khách sạn du lịch.

Năm 2016 công ty chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ công ty TNHH sang công ty

cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ Phần Đầu tư Đức Trung, với giấy phép kinh doanh số 0301466299 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 06/05/2016 công ty cổ phần đầu tư Đức Trung được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 tăng vốn điều lệ lên 20 tỷ đồng.

Ngày 19/12/2016 công ty cổ phần đầu tư Đức Trung được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 tăng vốn điều lệ lên 111 tỷ đồng.

Cuối năm 2016 công ty tăng vốn điều lệ lên 111 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Ngày 07/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành công ty đại chúng.

Ngày 22/12/2017 Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DTI.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Lines and locations of the business:

2.1. Ngành nghề kinh doanh/ Lines of the business:

- Kinh doanh bất động sản
- Kinh doanh vật liệu, thiết bị xây dựng
- Kinh doanh đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên kinh doanh.

2.2. Địa bàn kinh doanh/ Location of business:

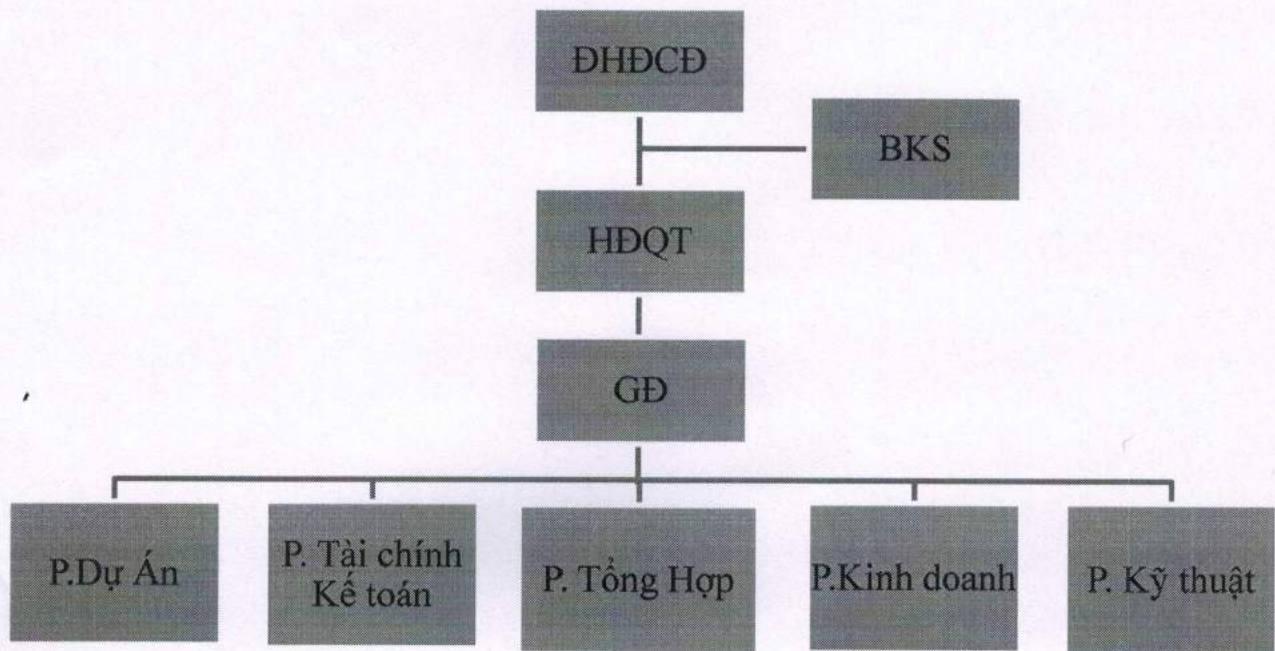
Văn phòng chính của Công ty đặt tại Tòa nhà 99A Cộng Hòa, phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra Công ty có các hoạt động kinh doanh và thương mại khác tại Phú Quốc và Hà Nội.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus

3.1. Mô hình quản trị: Hoạt động tổ chức quản trị công ty theo mô hình Công ty cổ phần đại chúng.

- Trụ sở chính: Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung
Địa chỉ: 99A1 Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại: (028) 38116175 – (028) 38119815 Fax: (028) 38116176

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý/ Management structure.



DIỄN GIẢI SƠ ĐỒ:

Đại Hội Đồng Cổ Đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định, Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau :

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ.
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HDQT, Ban kiểm soát và của Kiểm soát viên.
- Quyết định số thành viên HDQT.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HDQT, Ban kiểm soát.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty có 5 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty. Trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông, HDQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty.
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua.
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ.
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 3 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ sau:
- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp xét thấy cần thiết.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban Giám đốc:

- Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Giám đốc có trách nhiệm hỗ trợ Giám đốc điều hành các mảng hoạt động của Công ty, báo cáo trực tiếp với Giám đốc. Giám đốc là người đại diện theo Pháp luật của Công ty và có nhiệm vụ:
- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ Pháp luật.
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty.
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với Phó Giám đốc
- Kế toán trưởng.
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng theo quy định của Pháp luật.

- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và Pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty.
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua.
- Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

Chức năng các phòng ban:

➤ ***Phòng dự án***

- Nghiên cứu, đề xuất, phương hướng, chiến lược, dự án đầu tư phù hợp với nguồn lực Công ty trong từng giai đoạn phát triển.

- Quản lý dự án đầu tư (quá trình lập, thẩm định, triển khai dự án...)

- Nghiên cứu đề xuất, lựa chọn đối tác đầu tư liên doanh, liên kết.

➤ ***Phòng tài chính kế toán***

- Tổng hợp, ghi chép lại các số liệu, tình hình tài chính của Công ty; báo cáo trực tiếp lên Ban Giám đốc; thông qua tình hình tài chính giúp Giám đốc chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thực hiện chế độ báo cáo theo định kỳ, thực hiện tốt các yêu cầu kiểm toán, thanh tra tài chính của các cấp có thẩm quyền.

- Phản ánh chính xác, trung thực, đầy đủ, kịp thời, rõ ràng và dễ hiểu toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên nguyên tắc kế toán độc lập về nghiệp vụ.

- Đề xuất những biện pháp điều chỉnh, xử lý kịp thời những sai lệch trong hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính.

- Phân tích tình hình tài chính, tham mưu những biện pháp cho kế hoạch tài chính của Ban Giám đốc.

➤ ***Phòng tổng hợp***

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty, xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tay nghề cho CBCNV; thực hiện chính sách, chế độ tiền lương và các chế độ khác đối với người lao động; quản lý, điều hành công tác hành chính của Công ty.

- Xây dựng nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ trong Công ty.

- Tham mưu cho Giám đốc việc bố trí, sắp xếp lao động các phòng ban, chi nhánh của Công ty cho phù hợp với tính chất công việc phù hợp với luật lao động được nhà nước ban hành.

- Quản lý, lưu trữ hồ sơ của cán bộ công nhân viên, giải quyết những vấn đề phát sinh về

quyền lợi cũng như chính sách của người lao động trong quá khứ và hiện tại.

- Phòng thực hiện các chức năng và điều hành mọi hoạt động theo sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp của Ban Giám đốc Công ty.

➤ **Phòng kinh doanh**

- Chủ động tìm kiếm đối tác để phát triển, mạng lưới phân phối, từng bước mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Nghiên cứu và tham mưu cho Ban Giám đốc trong công tác định hướng kinh doanh. Đây là chức năng, nhiệm vụ chủ yếu của Phòng Kinh doanh;

- Thực hiện công tác marketing, nghiên cứu thị trường; chọn lựa sản phẩm chủ lực và xây dựng chiến lược phát triển, thúc đẩy hoạt động xúc tiến thương mại, tham gia hội thảo, hội chợ, tìm kiếm đối tác; thực hiện liên doanh, liên kết, mở rộng mạng lưới kinh doanh và phát triển kinh doanh. Chủ động giao dịch, đàm phán trong và ngoài nước, ký các thư từ, đơn chào hàng, trao đổi thông tin với khách hàng trong nước và nước ngoài trong quá trình giao dịch khi đi đến ký kết hợp đồng kinh doanh của Công ty.

- Chủ động soạn thảo các hợp đồng kinh tế có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty; Tổ chức thực hiện đúng quy định các hợp đồng kinh doanh đã được ký kết;

- Xây dựng và triển khai thực hiện phương án kinh doanh sau khi được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt. Thống kê, báo cáo hoạt động kinh doanh theo đúng tiến độ và quy định. Chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động kinh doanh trước Ban giám đốc Công ty.

➤ **Phòng kỹ thuật**

- Tham mưu cho Giám Đốc về kỹ thuật cũng như hệ thống các văn bản pháp lý thuộc lĩnh vực xây dựng.

- Căn cứ hợp đồng kinh tế lập phương án kỹ thuật, khảo sát, lên danh mục, hạng mục cung cấp cho Phòng Kinh doanh để xây dựng giá thành sản phẩm. Quản lý và kiểm tra, hướng dẫn các đơn vị thực hiện các mặt hàng, sản phẩm theo đúng mẫu mã, quy trình kỹ thuật, nhiệm vụ thiết kế theo hợp đồng kinh tế đã ký kết. Là đơn vị chịu trách nhiệm chính về mặt kỹ thuật.

- Quản lý, bảo quản sửa chữa toàn bộ thiết bị máy móc trong công ty theo định kỳ. Lập kế hoạch sửa chữa mua sắm thiết bị máy móc hàng quý hàng năm.

- Tham gia vào việc kiểm tra xác định định mức lao động trong các công việc, các công đoạn sản xuất và xác nhận lệnh sản xuất. Trực tiếp làm các công việc về đăng ký, đăng kiểm chất lượng hàng hóa, sản phẩm thi công tại Công ty. Quản lý chỉ đạo về an toàn kỹ thuật.

- Kiểm tra xác định khối lượng, chất lượng, kỹ mỹ thuật của sản phẩm để làm cơ sở quyết toán và thanh lý hợp đồng kinh tế. Lưu trữ hồ sơ kỹ thuật.

- Theo dõi tiêu hao nguyên vật liệu cũng như tiết kiệm vật tư nguyên nhiên liệu trong kinh doanh.

- Xác nhận về thời gian hoàn thành chất lượng công việc để làm cơ sở thanh toán tiền lương, tiền công cho công nhân.

3.3. Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: Không có

4. Định hướng phát triển/ *Development orientations*

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty :

- Với xuất phát điểm là công ty chuyên phân phối các sản phẩm ngoại nhập chất lượng cao, thương hiệu nổi tiếng do các tập đoàn lớn sản xuất..., Công ty luôn đặt chữ tín lên hàng đầu, kinh doanh, đầu tư tập trung. Mục tiêu của công ty là tạo dựng một doanh nghiệp phát triển bền vững, có hoạt động kinh doanh cốt lõi ổn định là chuyên đầu tư, xây dựng và quản lý chuỗi văn phòng hạng B và khách sạn Boutique chất lượng tốt tại các khu vực đang phát triển của Việt Nam, tầm nhìn hướng tới thị trường quốc tế. Với việc lựa chọn định hướng phát triển vị thế là nhà đầu tư thứ cấp tại các dự án đã hình thành và đang đem lại lợi nhuận tốt, tập trung khai thác các bất động sản phân khúc hạng trung, công ty sẽ đảm bảo được an toàn khi đầu tư và ít bị ảnh hưởng bởi các vấn đề khủng hoảng (so với phân khúc hạng sang), rủi ro về thương hiệu và quản lý cũng ít hơn, do vậy đảm bảo mục tiêu tăng trưởng và lợi nhuận đều đặn, bền vững cho cổ đông và đối tác.

4.2 Chiến lược phát triển ngắn hạn, trung và dài hạn:

Để đạt mục tiêu phát triển nêu trên, công ty lên kế hoạch phát triển theo các giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 2018-2019, Công ty tập trung các vấn đề sau:

+ Tăng cường quản lý tòa nhà Văn Phòng DTC, dự kiến doanh số cho thuê VP tăng tối thiểu 10% giá 1 số dịch vụ sẽ được điều chỉnh tăng bằng giá thị trường

+ Hoàn thiện hồ sơ pháp lý khởi công dự án khách sạn trong Quý I/2018

+ Huy động các nguồn vốn phù hợp, xây dựng xong Khách sạn DTC Boutique Phú Quốc trong năm 2019 với tiến độ nhanh nhất và chất lượng tốt nhất có thể.

+ Triển khai bán và bàn giao căn hộ condotel cho khách hàng.

+ Hoàn thiện bộ máy nhân sự để hoạt động kinh doanh khách sạn đi vào ổn định

+ Tìm kiếm thêm dự án tại Phú Quốc và các khu vực phát triển về du lịch, văn phòng để chuẩn bị kế hoạch đầu tư tiếp theo.

+ Đảm bảo cổ tức cho cổ đông, tăng cường quảng bá hình ảnh công ty nhằm thu hút vốn khi cần huy động.

- Giai đoạn 2019-2024:

+ Công ty đầu tư xây dựng và quản lý chuỗi ít nhất 2-3 tòa nhà văn phòng/khách sạn, tùy thuộc tình hình kinh tế Việt Nam, thế giới và cân đối tài chính của công ty.

- + Nghiên cứu thị trường quốc tế để tìm cơ hội đầu tư nước ngoài theo định hướng kinh doanh cốt lõi.
- + Nếu có cơ hội công ty sẽ nghiên cứu và triển khai dự án về bất động sản tại vị trí phù hợp.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng):

Bên cạnh các mục tiêu về kinh doanh, Công ty đã, đang và sẽ thực hiện các chương trình vì cộng đồng như chung tay giúp đỡ người dân vùng lũ, hỗ trợ trẻ em đến trường... Ý thức giữ gìn, bảo vệ môi trường trong quá trình vận hành kinh doanh... Về nội bộ, công ty luôn giữ bộ máy nhân sự ổn định thông qua các chính sách lương, thưởng và ưu đãi, đào tạo để đảm bảo phát triển bền vững.

5. Các rủi ro/ Risks:

- Rủi ro ngắn hạn của công ty được đánh giá là rất thấp, do hiện nay hoạt động kinh doanh chính của công ty là quản lý và cho thuê bất động sản, trong bối cảnh giá thuê văn phòng đang tăng trưởng tốt, vị trí bất động sản của Công ty đặt tại khu vực thuận tiện kinh doanh. Rủi ro trong trung và dài hạn sẽ phát sinh khi Công ty tiến hành xây dựng dự án khách sạn tại Phú Quốc, chủ yếu nằm trong vấn đề vận hành và khai thác khi hoàn thành; Công ty đã lên kế hoạch chọn đơn vị quản lý có uy tín, đào tạo nhân sự để đảm bảo vận hành tốt ngay từ thời điểm hiện tại; cùng với việc Phú Quốc trở thành đặc khu kinh tế và thu hút ngày càng tăng lượng khách du lịch, rủi ro này nói chung cũng không cao.

- Công ty cam kết đảm bảo các quy định về xây dựng, do đó không có rủi ro nào về môi trường phát sinh.

II. Tình hình hoạt động trong năm/ Yearly Operations

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ Situation of production and business operations

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ Results of business operations in the year:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	So với KH 2017
1	Tổng doanh thu	đồng	40.000.000.000	18.560.135.119	46,40%
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	đồng	12.500.000.000	1.024.396.562	8,20%
3	Chi phí thuế TNDN	đồng	2.500.000.000	943.660.629	37,75%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	đồng	10.000.000.000	80.735.933	0,81%
5	Vốn điều lệ	đồng	111.000.000	111.000.000	100,00%
6	Tỷ lệ cổ tức	%	9,00	0	0,00%
7	Cổ tức dự kiến chia	%	10,00	0	0,00%

Năm 2017 Công ty không đạt kế hoạch doanh thu lợi nhuận chủ yếu do 2 yếu tố: Một là mảng kinh doanh văn phòng vẫn đạt hiệu quả, song trong năm 2017 Công ty có tiến hành quyết

toán thuế 5 năm với cơ quan thuế nên chi phí thuế TNDN tăng cao dẫn đến lợi nhuận sụt giảm; hai là mảng xây dựng khách sạn và bán condotel chưa triển khai nên doanh thu cũng như lợi nhuận chưa phát sinh như dự tính. 2017 Công ty cũng thu hẹp việc triển khai hoạt động thương mại do tình hình thị trường vật liệu cũng như xây dựng chung tiềm ẩn nhiều rủi ro, theo đánh giá của Ban giám đốc là chưa đảm bảo an toàn vốn.

Tuy nhiên, xét về chỉ tiêu tăng trưởng tài sản, công ty vẫn đạt kế hoạch do trong năm qua, giá trị các khoản đầu tư của công ty đều tăng trưởng do chủ yếu nằm ở bất động sản tại các khu vực nóng như Phú Quốc, Tân Bình (HCM)... Công ty chưa tiến hành đánh giá lại giá trị các tài sản trên.

2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

2.1 Danh sách Ban điều hành/ List of the Board of Directors:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu có đến ngày 31/12/2017
1	Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc	9%
2	Nguyễn Đức Trung	Phó Giám đốc	4,95%
3	Nguyễn Thị Hồng	Kế toán trưởng	0%

2.2. Tóm tắt lí lịch của các cá nhân trong Ban điều hành Công ty:

1. Bà Vũ Thị Kim Oanh – thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 16-08-1964
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 43R/15 Hồ Văn Huê, P.9, Q. Phú Nhuận,

TP HCM

- Chứng minh thư nhân dân số: 023320034 –Ngày cấp: 05/05/2012 –Nơi cấp: Công an

TP. HCM

- Trình độ chuyên môn: Trung cấp y tế Bạch Mai
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty :Thành viên HĐQT – Giám đốc
- Quá trình công tác:

Từ tháng năm đến tháng năm	Đơn vị công tác	Chức vụ
----------------------------	-----------------	---------

Từ 1/1/1984 – đến 1/1/1992	Nhà máy In Tiến Bộ, Hà Nội	Nhân viên
Từ 20/6/1994- đến 05/5/2016	Công ty TNHH TM Đức Trung	Giám đốc
Từ 06/5/2016- T3/2017	Công ty cổ phần đầu tư Đức Trung	Giám đốc
Từ 4/2017- Đến nay	Công ty cổ phần đầu tư Đức Trung	TV HĐQT –Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty
 - + Sở hữu cá nhân: **1.000.000** cổ phần, tỷ lệ nắm giữ: **9 %**
 - + Sở hữu của người có liên quan: 2.250.000 cổ phần

STT	Liên Quan	Tên	SLCP	Tỷ lệ %
1	Chồng	Nguyễn Trọng Quân	1.700.000	15,32%
2	Con	Nguyễn Đức Trung	550.000	4,95%
Tổng cộng			2.250.000	20,27%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

2. Ông Nguyễn Đức Trung – Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 11/12/1988
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 105 Nguyễn Đình Chiểu – Phường 6 – Quận

3 – TP Hồ Chí Minh.

- Chứng minh thư nhân dân số: 024039301 Ngày cấp: 20/06/2003

Nơi cấp: CA T.P HCM

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư thiết kế đồ họa; Cử nhân quản trị kinh doanh

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Giám Đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

<i>Từ tháng năm đến tháng năm</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
Từ 2005- đến 2009	MONGOMERY COLLEGE Bang MARYLAND- USA	Sinh viên
Từ 2010- đến 2014	Đại học Maryland Bang Maryland –USA	Sinh viên đồ hoạ
Từ 2015-05/5/2016	Công ty TNHH TM Đức Trung	TV HĐTV
Từ 4/2017- Đến nay	Công ty cổ phần đầu tư Đức Trung	TV HĐQT – Phó Giám Đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:
 - + Sở hữu cá nhân: **550.000** cổ phần, tỷ lệ nắm giữ: **4,95%**
 - + Sở hữu của người có liên quan: 2.700.000cổ phần

STT	Liên Quan	Tên	SLCP	Tỷ lệ %
1	Bố	Nguyễn Trọng Quân	1.700.000	15,32%
2	Mẹ	Vũ Thị Kim Oanh	1.000.000	9%
Tổng cộng			2.700.000	24,32%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

3. Nguyễn Thị Hồng – Kế toán trưởng

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 01/01/1957
- Nơi sinh: Sài Gòn.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 337 Lô D Chung cư Ánh Quang, F9, Q10,

TP Hồ Chí Minh

- Chứng minh thư nhân dân số: 020101863 Nơi cấp: CA TP. Hồ Chí Minh

Ngày cấp 12/06/2003

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Kế toán trưởng
- Quá trình công tác:

<i>Từ tháng năm đến tháng năm</i>	<i>Đơn vị công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
Từ 01/01/2000 – 05/2016	Cty TNHH TM Đức Trung	Kế Toán
Từ 05/2016 – T3/2017	Cty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung	Kế Toán
Từ T4/2017 – Đến nay	Cty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung	Kế Toán trưởng

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, tỷ lệ nắm giữ 0 %
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management*: Không có

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động./ *Number of staffs. Summary and changes of the employee policies.*

- **Số lượng cán bộ, nhân viên:** Tính đến ngày 31/12/2017, số lượng Cán bộ Công nhân viên của Công ty là: có hơn 30 CBNV trẻ đang công tác tại Công ty. Trong đó có 20 người là lao động thường xuyên và số còn lại là lao động thời vụ.
- **Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động**
 Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ công nhân viên. Định kỳ hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe cho Cán bộ, Nhân viên; tổ chức tham quan, du lịch, dã ngoại, teambuilding. Công ty đã xây dựng Quỹ khen thưởng, phúc lợi để thăm hỏi, động viên người lao động một cách kịp thời khi gặp khó khăn trong cuộc sống.

➤ **Chế độ làm việc**

- **Thời gian làm việc:** Công ty tổ chức làm việc không quá 8h/ngày, thực hiện chế độ làm việc 44 giờ trong tuần (05 ngày) nghỉ chiều thứ 7 và chủ nhật. Trường hợp phải làm thêm

giờ do yêu cầu của sản xuất kinh doanh không quá 04 giờ trong một ngày và 200 giờ trong một năm.

- **Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết:** Thực hiện theo Luật lao động, nhân viên Công ty được nghỉ lễ, tết, nghỉ ốm, thai sản theo quy định của Bộ Luật lao động, cụ thể:

- **Điều kiện làm việc:** Văn phòng làm việc khang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ dụng cụ, thiết bị hỗ trợ công việc. Những CBCNV do yêu cầu công việc phải đi công tác xa sẽ được hưởng phụ cấp công tác phí và thanh toán các khoản phí đi lại, ăn ở theo quy định của pháp luật.

➤ **Chính sách tuyển dụng**

- Hiện tại, Công ty tuyển dụng lao động theo nhu cầu công việc phát sinh. Kế hoạch tuyển dụng không được lập sẵn vào đầu các năm tài chính mà chỉ tiến hành tuyển dụng khi Công ty có nhu cầu.

- Công ty đã tập trung cải thiện điều kiện làm việc, chế độ, chính sách, tạo dựng văn hóa doanh nghiệp. Đến nay, Công ty đã có một đội ngũ cán bộ quản lý, kinh doanh, dạy nghề có kinh nghiệm, đầy tâm huyết, năng động và tương đối chuyên nghiệp, chủ động quản lý, điều hành, kinh doanh, đào tạo.

- Đánh giá tiềm năng nhân lực của Công ty ở mức độ khá và chính sách nhân sự của Công ty hiện nay là khá hữu hiệu.

➤ **Chính sách đào tạo**

- Công ty thường xuyên quan tâm tới công tác phát triển nguồn nhân lực, đặc biệt với đội ngũ cán bộ trẻ có năng lực và có ý thức gắn bó lâu dài. Hàng năm Công ty đều tổ chức nhiều khóa học về đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng tay nghề cho CBCNV theo nhiều hình thức đào tạo vừa đảm bảo nhu cầu vừa tiết kiệm chi phí. Những CBCNV có nhu cầu học nâng cao (những lĩnh vực phù hợp với ngành nghề hoạt động của Công ty) đều được Công ty tạo điều kiện về kinh phí và thời gian trong suốt quá trình đào tạo.

➤ **Chính sách lương, thưởng và phúc lợi**

+ **Chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp:** Người lao động được Công ty chi trả 18% BHXH; 3% BHYT, 1% BHTN theo lương cấp bậc để tham gia bảo hiểm bắt buộc. Ngoài ra Công ty còn tham gia thêm Bảo hiểm tai nạn 24/24h cho người lao động.

+ **Chế độ về an toàn lao động và bảo hộ lao động:**

- Tổ chức huấn luyện về an toàn lao động 1 năm một lần, những người mới tuyển dụng phải được kiểm tra kỹ về sức khỏe trước khi ký hợp đồng lao động.

Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm:

- Năm 2016: 7.000.000 đồng/người/tháng.

- Năm 2017: 9.650.000 đồng/người/tháng.

➤ **Về chính sách đãi ngộ:**

- Lao động tại Công ty được hưởng các chế độ tiền lương, bảo hiểm theo quy định, các khoản tiền thưởng vào các dịp lễ lớn như ngày Giải phóng Miền Nam (30/4), Ngày giỗ tổ Hùng Vương 10/3 âm lịch, Quốc tế lao động (1/5), ngày Quốc khánh (2/9), Tết dương lịch (1/1), Tết Nguyên đán.

- Để góp phần tái tạo sức lao động, ngày càng nâng cao nhu cầu cuộc sống, tạo điều kiện thư giãn và giao lưu, nâng cao tinh thần đồng thuận, đoàn kết giữa CBCNV trong toàn Công ty với nhau, hàng năm Công ty thường xuyên tổ chức các đợt du lịch, tham quan, nghỉ mát cho CBCNV toàn Công ty.

- Công tác thăm hỏi, động viên về vật chất và tinh thần đến CBCNV của chính quyền và Công đoàn luôn được quan tâm, đặc biệt trong những việc liên quan đến hiếu, hỷ, những lúc khó khăn... của mỗi CBCNV trong toàn Công ty, đây là yếu tố rất quan trọng, tạo tinh thần đồng thuận, đoàn kết trong Công ty và giúp Công ty hoạt động ổn định và phát triển.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/Investment activities, project implementation

a) Các khoản đầu tư lớn/ *Major investments:*

Trong năm công ty không có khoản đầu tư lớn phát sinh mà chỉ duy trì hiệu quả và triển khai những hoạt động kinh doanh trước đó

b) Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies:* Không có

4. Tình hình tài chính/ *Financial situation*

a) Tình hình tài chính/ *Financial situation*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	119.108.143.013	120.457.557.001	1.13
Doanh thu thuần	20.014.308.211	18.560.135.314	(7.27)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.448.948.500	1.432.450.119	(67.80)
Lợi nhuận khác	278.349.774	(408.053.557)	(246.60)
Lợi nhuận trước thuế	4.727.298.274	1.024.396.562	(78.33)
Lợi nhuận sau thuế	3.934.050.263	80.735.933	(97.95)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/Major financial benchmarks:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghichú
<p>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn</p> <p>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh</p> <p><u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u></p> <p>Nợ ngắn hạn</p>	<p>3,16</p> <p>2,97</p>	<p>1,79</p> <p>1,71</p>	
<p>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</p> <p>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu</p>	<p>0,05</p> <p>0,06</p>	<p>0,04</p> <p>0,04</p>	
<p>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho</p> <p>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</p> <p>Doanh thu thuần/Tổng tài sản</p>	<p>24,7</p> <p>0,17</p>	<p>23,5</p> <p>0,15</p>	
<p>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu</p>	<p>0,20</p> <p>0,03</p> <p>0,03</p>	<p>0,004</p> <p>0,001</p>	

+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,22	0,001	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu		0,08	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholders structure, change in the owner's equity.

a) Cổ phần/Shares:

Tổng số cổ phần: 11.100.000 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: Là cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 11.100.000 cổ phần.

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu: 0 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông của Công ty tính đến thời điểm ngày 15/12/2017(Ngày chốt danh sách để lưu ký tập trung tại VSD).

STT	Danh mục	SL cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% cp trở lên)	2.700.000	24,32	2
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	2.700.000	24,32	2
2	Cổ đông nhỏ (Số lượng cp sở hữu < 5%)	8.400.000	75,68	103
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	8.400.000	75,68	103
3	Cổ đông trong nước	11.100.000	100	105
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	11.100.000	100	105
4	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		11.100.000	100	105

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	111.000.000.000	111.000.000.000	0

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*: Không có

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Report and assessment of the Board of Management*

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Assessment of operating results*

- Kế hoạch kinh doanh 2017 của Công ty không hoàn thành về mặt doanh thu, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, với các lý do đã phân tích ở phần 1 khoản II. Tuy nhiên cùng với sự tăng trưởng tài sản (chưa đánh giá lại tài sản nên không hạch toán phân lợi nhuận này trong sổ sách), có thể nói mục tiêu tăng trưởng của công ty vẫn hoàn thành. Đây là tiền đề phát triển mạnh mẽ trong năm 2018 của Công ty.

2. Tình hình tài chính/ *Financial Situation*

Năm 2017 tình hình tài sản Công ty không có biến động lớn mà chủ yếu là khấu hao tài sản cố định, các khoản phải thu phải trả đều mang tính thời điểm và không có vấn đề phát sinh xấu.

Về khả năng thanh toán: Do không có nợ vay và bản chất hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê nên khả năng thanh toán, tiền mặt và tình hình tài chính của Công ty là hoàn toàn lành mạnh.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ *Improvements in organizational structure, policies, management.*

Trong năm 2017, Công ty chưa triển khai thay đổi trong tổ chức, quản lý, tuy nhiên ban giám đốc đã gặp gỡ, tìm hiểu và chuẩn bị kỹ lưỡng làm tiền đề cho việc thu hút nhân sự cấp cao trong quá trình mở rộng dự kiến giai đoạn 2018-2019.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/ *Development plans in the future*: Kế hoạch phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn của Công ty đã được đề cập chi tiết ở các phần trên

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty / *Assessments of the Board of Management on the Company's operation*

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Trong năm 2017 Ban Giám đốc đã triển khai đúng định hướng mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội đồng Quản trị đề ra là: thực hiện mục tiêu phát triển của Doanh nghiệp là trở thành đơn vị có uy tín, năng lực trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và quản lý chuỗi văn phòng hạng B và khách sạn Boutique chất lượng tốt tại khu vực đang phát triển của Việt Nam, tầm nhìn hướng tới thị trường quốc tế, thể hiện qua việc đầu tư và triển khai dự án Khách sạn tại Phú Quốc, duy trì hoạt động kinh doanh văn phòng ổn định đảm bảo thành công việc tăng giá cho thuê toà nhà văn phòng niêm yết công ty cổ phiếu công ty trên sàn chứng khoán để tăng công cụ huy động vốn và thu hút nhà đầu tư... Ban giám đốc công ty tham gia tích cực các hoạt động cộng đồng. Việc chưa triển khai dự án xây khách sạn tại Phú Quốc do phải đợi thủ tục cấp phép xây dựng của BQL khu kinh tế Phú Quốc là nguyên nhân khách quan, Tuy nhiên sự tăng trưởng tài sản của Công ty vẫn được đảm bảo, thậm chí vượt chỉ tiêu.

2. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Hội đồng Quản trị đã đề ra kế hoạch chi tiết phù hợp với các giai đoạn phát triển sắp tới của

Công ty, phù hợp với kế hoạch triển khai chiến lược đã đề cập ở phần II, đồng thời tăng cường giám sát hoạt động của Ban Giám đốc để đảm bảo thực hiện các mục tiêu đề ra.

V. Quản trị công ty/Corporate governance

1. Hội đồng quản trị/ Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/Members and structure of the Board of Directors:

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên do Ông Nguyễn Trọng Quân làm Chủ tịch, 2 thành viên hoạt động kiêm nhiệm, 3 thành viên độc lập, cụ thể:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ trong HĐQT	Chức vụ trong Công ty	Tỷ lệ sở hữu CP	Chức vụ tại tổ chức khác
1	Ông Nguyễn Trọng Quân	CT. HĐQT Kiêm phó GD	P. Giám đốc	15,32%	Không
2	Bà Vũ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	Giám đốc	9%	Không
3	Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên HĐQT	Phó Giám đốc	4,95%	Không
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	Không	0,45%	Không
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng	Thành viên HĐQT	Không	0,14%	Không

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/The committees of the Board of Director: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/Activities of the Board of Directors:

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã có 04 cuộc họp, nội dung chính các buổi họp được tóm tắt như sau:

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định Resolution/Decision No.	Ngày Date	Nội dung Content
01	01/2017/QĐ-ĐHĐCĐ	03/04/2017	Thông qua các tờ trình: <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán của Công ty; - Thông qua đơn từ nhiệm của thành viên hội đồng quản trị; - Thông qua việc bầu thành viên HĐQT,

			<p>BKS nhiệm kỳ 2017-2021;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT các thẩm quyền của ĐHĐCĐ cho đến khi diễn ra ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của Công ty.
02	60/2017/DTC/NQ-ĐHĐCĐ	25/04/2017	<p>Thông qua các tờ trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc giao cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán và kiểm toán lại báo cáo tài chính năm 2016; - Thông qua kế hoạch Kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2017; - Thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2017; - Thông qua quy chế quản trị Công ty ; - Thông qua kế hoạch niêm yết lần đầu cổ phiếu của Công ty Cổ phần đầu tư Đức Trung lên sàn Upcom; - Thông qua danh sách HĐQT, BKS, Ban giám đốc nhiệm kỳ 2017-2021; - Thông qua tờ trình về Sửa đổi Điều lệ Công ty; - Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT các thẩm quyền của ĐHĐCĐ cho đến khi diễn ra ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 của Công ty.
03	62/2017/NQ - HĐQT	16/05/2017	Về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2016, 2017
04	72/2017/NQ - HĐQT	12/12/2017	Quy trình công bố thông tin của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of independent members of the Board of Directors:*

Thực hiện chức trách nhiệm vụ được phân công với tinh thần trách nhiệm cao, đóng góp tích cực cùng với Hội đồng quản trị ban hành những chủ trương Nghị quyết xác thực từng tình hình cụ thể, đồng thời phối hợp thực thi các Nghị quyết hoàn thành nhiệm vụ.

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị/ *Activities of the committees of the Board of Directors*: Không

2. Ban Kiểm soát/ *Board of Supervisors*

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ *Members and structure of the Board of Supervisors*:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ trong BKS	Tỷ lệ sở hữu CP
1	Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Trưởng BKS	0,09%
2	Ông Nguyễn Duy Tâm	Thành viên BKS	0%
3	Ông Bùi Văn Bình	Thành viên BKS	0%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/ *Activities of the Board of Supervisors*:

Trong năm Ban kiểm soát tổ chức họp 04 lần để xem xét tình hình hoạt động của Công ty từng quý, việc chấp hành pháp luật, Điều lệ Công ty, việc thực hiện các Nghị quyết Hội đồng quản trị, công tác nhân sự, tài chính...

◆ Tự đánh giá chất lượng hoạt động của Ban kiểm soát năm 2017: Hoàn thành nhiệm vụ.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/ *Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors*

a) Lương, trợ cấp, các khoản lợi ích/ *Salary, rewards, remuneration and benefits*:

• Ban giám đốc:

1. Ông Nguyễn Trọng Quân – Chủ tịch HĐQT kiêm phó giám đốc: 175.450.000 đồng
2. Bà Vũ Thị Kim Oanh – Thành viên HĐQT-Giám đốc: 215.450.000 đồng
3. Ông Nguyễn Đức Trung – Thành viên HĐQT-Phó giám đốc: 128.450.000 đồng

(b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ *Transactions of internal shareholders* (Tới ngày 31/12/2017): Không

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/ *Contracts or transactions with internal shareholders*: Không

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/ *Implementation of regulations on corporate governance*:

Công ty chấp hành tốt pháp luật, điều lệ, các nghị quyết, các quy định, quy chế quản trị trong việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, sử dụng vốn và tài sản và trong các lĩnh vực hoạt động khác của Công ty.

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán/*Auditor's opinions*

- ❖ *Trách nhiệm của Kiểm toán viên:*
- ❖ *Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ: (Nếu có)*
- ❖ *Ý kiến kiểm toán ngoại trừ: (Nếu có)*

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/*Audited financial statements* (Đính kèm báo cáo tài chính năm 2017).

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



[Handwritten signature]

GIÁM ĐỐC
Vũ Thị Kim Oanh



Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 23

Công ty Cổ phần Đầu Tư Đức Trung

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty") là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung với mã số đăng ký Doanh nghiệp là 0301466299 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 5 năm 2016, và theo các GCNDKDN điều chỉnh.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã giao dịch DTI theo Quyết định số 1045/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 27 tháng 12 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt.

Công ty có trụ sở chính tại 99A1 đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình và địa điểm kinh doanh tại B05 Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Đào Bích Liên	Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Duy Tâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Bùi Văn Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Vũ Thị Kim Oanh.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là bà Vũ Thị Kim Oanh.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Đức Trung

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty (sau đây gọi chung là "báo cáo tài chính") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61014894/19583573

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 23, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



EY

Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2014-004-1

Nguyễn Thị Như Quỳnh
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3040-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.177.486.822	8.761.486.535
110	I. Tiền	4	566.452.833	980.341.560
111	1. Tiền		566.452.833	980.341.560
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.090.008.179	7.103.676.738
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	3.597.756.059	2.574.659.618
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.978.677.120	2.015.442.120
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	4.513.575.000	2.513.575.000
140	III. Hàng tồn kho	7	521.025.810	521.025.810
141	1. Hàng tồn kho		521.025.810	521.025.810
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác	12	-	156.442.427
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	156.442.427
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		109.280.070.179	110.346.656.478
220	I. Tài sản cố định	8	1.482.281.309	1.912.851.629
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.482.281.309	1.912.851.629
222	Nguyên giá		3.013.992.273	3.013.992.273
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.531.710.964)	(1.101.140.644)
230	II. Bất động sản đầu tư	9	92.794.736.938	93.850.980.190
231	1. Nguyên giá		97.248.288.820	97.248.288.820
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.453.551.882)	(3.397.308.630)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		15.003.051.932	14.582.824.659
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	15.003.051.932	14.582.824.659
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		120.457.557.001	119.108.143.013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.352.719.182	5.084.041.127
310	I. Nợ ngắn hạn		6.235.940.294	2.773.803.645
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	3.612.334.630	1.938.463.580
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	100.758.991	700.706.429
318	3. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		126.514.274	-
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.396.332.399	134.633.636
330	II. Nợ dài hạn		116.778.888	2.310.237.482
337	1. Phải trả dài hạn khác	13	116.778.888	2.310.237.482
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		114.104.837.819	114.024.101.886
410	I. Vốn chủ sở hữu	14.1	114.104.837.819	114.024.101.886
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		111.000.000.000	111.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		111.000.000.000	111.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.104.837.819	3.024.101.886
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế (Lũy kế đến cuối năm trước)		3.024.101.886	(909.948.377)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		80.735.933	3.934.050.263
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		120.457.557.001	119.108.143.013

Mad



Nguyễn Thị Hồng
Người lập/Kế toán trưởng

Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15	18.560.135.314	20.014.308.211
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	16, 19	(14.170.721.478)	(14.208.264.484)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.389.413.836	5.806.043.727
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		906.112	1.478.763
22	5. Chi phí tài chính		-	(25.833.000)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(25.833.000)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17, 19	(2.957.869.829)	(1.332.740.990)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.432.450.119	4.448.948.500
31	8. Thu nhập khác	18	-	278.349.774
32	9. Chi phí khác	18	(408.053.557)	-
40	10. (Lỗ) lợi nhuận khác	18	(408.053.557)	278.349.774
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.024.396.562	4.727.298.274
51	12. Thuế TNDN hiện hành	20.1	(943.660.629)	(793.248.011)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		80.735.933	3.934.050.263
70	14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	14.4	7	1.553
71	15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	14.4	7	1.553

Monk

Nguyễn Thị Hồng
Người lập/Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.024.396.562	4.727.298.274
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8,9	1.486.813.572	509.028.052
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(906.112)	(119.769.964)
06	Chi phí lãi vay		-	25.833.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.510.304.022	5.142.389.362
09	Tăng các khoản phải thu		(2.829.889.014)	(1.124.818.431)
10	Giảm hàng tồn kho		-	113.581.985
11	Tăng các khoản phải trả		1.888.520.707	926.537.464
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(25.833.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(1.563.503.281)	(92.541.582)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.432.434	4.939.315.798
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản khác		(420.227.273)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	2.700.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		906.112	1.478.763
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(419.321.161)	2.701.478.763
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	208.320.110
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(8.609.700.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(8.401.379.890)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(413.888.727)	(760.585.329)
60	Tiền đầu năm	4	980.341.560	1.740.926.889
70	Tiền cuối năm	4	566.452.833	980.341.560

Mod

Nguyễn Thị Hồng
Người lập/Kế toán trưởng



Kim Oanh
Vũ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty") là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung với mã số đăng ký Doanh nghiệp là 0301466299 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 5 năm 2016, và theo các GCNDKDN điều chỉnh.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã giao dịch DTI theo Quyết định số 1045/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 27 tháng 12 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt.

Công ty có trụ sở chính tại 99A1 đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình và địa điểm kinh doanh tại B05 Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 10 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 9).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

2.3 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty trách nhiệm hữu hạn thành công ty cổ phần vào ngày 6 tháng 5 năm 2016, do đó báo cáo kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh năm trước ("năm trước") được trình bày, là số liệu từ ngày 6 tháng 5 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2016.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho là hàng hóa với giá trị được xác định bằng giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải 8 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất lâu dài	Vô thời hạn
Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Thiết bị văn phòng	8 - 15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.11 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện và hoàn thành.

Doanh thu cho thuê văn phòng

Doanh thu cho thuê văn phòng theo hợp đồng cho thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	99.682.766	723.801.325
Tiền gửi ngân hàng	466.770.067	256.540.235
TỔNG CỘNG	566.452.833	980.341.560

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	3.597.756.059	2.035.680.400
Công ty CP M.A.M Việt Nam	3.579.035.703	-
Công ty Cổ phần An Đạt	-	2.024.680.400
Khác	18.720.356	11.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 21)	-	538.979.218
TỔNG CỘNG	3.597.756.059	2.574.659.618

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Rạng Đông (*)	1.935.677.120	1.935.677.120
Khác	43.000.000	79.765.000
TỔNG CỘNG	1.978.677.120	2.015.442.120

(*) Đây là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Rạng Đông liên quan đến việc chuyển nhượng đất nền tại dự án Khu biệt thự Royal Hill theo hợp đồng số 19/ROHILL/RDG ngày 29 tháng 1 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng (<i>Thuyết minh số 21</i>)	4.435.000.000	2.435.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	78.575.000	78.575.000
TỔNG CỘNG	<u>4.513.575.000</u>	<u>2.513.575.000</u>

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa	<u>521.025.810</u>	<u>521.025.810</u>

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND	
	<i>Phương tiện vận tải</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>3.013.992.273</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Số đầu năm		1.101.140.644
Khấu hao trong năm		<u>430.570.320</u>
Số cuối năm		<u>1.531.710.964</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>1.912.851.629</u>
Số cuối năm		<u>1.482.281.309</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm và số cuối năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>15.402.727.630</u>	<u>2.024.114.290</u>	<u>97.248.288.820</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	3.397.308.630	-	3.397.308.630
Hao mòn trong năm	-	<u>574.343.556</u>	<u>481.899.696</u>	<u>1.056.243.252</u>
Số cuối năm	-	<u>3.971.652.186</u>	<u>481.899.696</u>	<u>4.453.551.882</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>12.005.419.000</u>	<u>2.024.114.290</u>	<u>93.850.980.190</u>
Số cuối năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>11.431.075.444</u>	<u>1.542.214.594</u>	<u>92.794.736.938</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định lại tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, Giám đốc tin tưởng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mua đất dự án Sonasea Villas and Resort	14.582.824.659	14.582.824.659
Chi phí tư vấn, thiết kế và khảo sát địa chất dự án Sonasea Villas and Resort	<u>420.227.273</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>15.003.051.932</u>	<u>14.582.824.659</u>

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH On Home Việt Nam	3.511.864.630	-
Công ty Cổ phần M.A.M Việt Nam	-	1.912.355.300
Khác	<u>100.470.000</u>	<u>26.108.280</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.612.334.630</u>	<u>1.938.463.580</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	156.442.427	1.400.841.649	(1.557.284.076)	-
Các khoản phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	700.706.429	943.660.629	(1.563.503.281)	80.863.777
Thuế thu nhập cá nhân	-	11.432.716	(6.795.000)	4.637.716
Thuế giá trị gia tăng	-	1.868.816.535	(1.853.559.037)	15.257.498
TỔNG CỘNG	700.706.429	2.823.909.880	(3.423.857.318)	100.758.991

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.396.332.399	134.633.636
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	2.396.332.399	134.633.636
Dài hạn	116.778.888	2.310.237.482
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	116.778.888	2.310.237.482
TỔNG CỘNG	2.513.111.287	2.444.871.118

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

14.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND		
	Vốn cổ phần	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	20.000.000.000	(909.948.377)	19.090.051.623
Tăng vốn	91.000.000.000	-	91.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	3.934.050.263	3.934.050.263
Số cuối năm	<u>111.000.000.000</u>	<u>3.024.101.886</u>	<u>114.024.101.886</u>
Năm nay			
Số đầu năm	111.000.000.000	3.024.101.886	114.024.101.886
Lợi nhuận thuần trong năm	-	80.735.933	80.735.933
Số cuối năm	<u>111.000.000.000</u>	<u>3.104.837.819</u>	<u>114.104.837.819</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

14.2 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	11.100.000	11.100.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	11.100.000	11.100.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	11.100.000	11.100.000

14.3 Chi tiết vốn cổ phần

Chi tiết vốn cổ phần của các cổ đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	Số cổ phần	Số tiền (VND)	% sở hữu
Ông Nguyễn Trọng Quân	1.700.000	17.000.000.000	15,315
Bà Vũ Thị Kim Oanh	1.000.000	10.000.000.000	9,009
Cá nhân khác	8.400.000	84.000.000.000	75,676
TỔNG CỘNG	11.100.000	111.000.000.000	100

14.4 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	80.735.933	3.934.050.263
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	11.100.000	2.553.490
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7	1.553
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7	1.553

Không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

15. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	12.303.223.367	13.063.470.903
Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ cung cấp khác	6.256.911.947	6.950.837.308
TỔNG CỘNG	18.560.135.314	20.014.308.211
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 21)	-	2.983.208.855
Doanh thu đối với bên khác	18.560.135.314	17.031.099.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	12.242.013.300	12.983.904.985
Giá vốn cho thuê văn phòng và dịch vụ cung cấp khác	1.928.708.178	1.224.359.499
TỔNG CỘNG	14.170.721.478	14.208.264.484

17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	1.390.048.750	887.805.952
Chi phí khấu hao	430.570.319	171.374.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	560.791.154	48.667.866
Chi phí bằng tiền khác	576.459.606	224.892.645
TỔNG CỘNG	2.957.869.829	1.332.740.990

18. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	-	278.349.774
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	123.291.201
Khác	-	155.058.573
Chi phí khác	408.053.557	-
Các khoản phạt (*)	408.053.557	-
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(408.053.557)	278.349.774

(*) Đây là số tiền phạt chậm nộp và vi phạm hành chính trong lĩnh vực về thuế đối với thời kỳ kiểm tra thuế từ năm 2012 đến năm 2016 theo Quyết định số 8810/QĐXPQKT-CCT-KTT2 ngày 26 tháng 6 năm 2017 ban hành bởi Chi cục trưởng Chi Cục thuế Tân Bình, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng hóa	12.242.013.300	12.983.904.985
Chi phí nhân công	1.390.048.750	887.805.952
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8,9)	1.486.813.572	509.028.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.433.256.079	935.373.840
Chi phí khác	576.459.606	224.892.645
TỔNG CỘNG	17.128.591.307	15.541.005.474

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

20.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	943.660.629	793.248.011

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.024.396.562	4.727.298.274
Tại mức thuế áp dụng cho Công ty: 20%	204.879.312	945.459.655
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	81.610.711	29.778.032
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (*)	747.796.852	-
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(181.989.675)
Chi phí khấu hao và đào tạo được trừ	(102.511.960)	-
Chi phí khấu hao không được trừ	11.885.714	-
Chi phí thuế TNDN	943.660.629	793.248.012

(*) Đây là số thuế điều chỉnh theo Quyết định số 8810/QĐXPQKT-CCT-KTT2 ngày 26 tháng 6 năm 2017 ban hành bởi Chi cục trưởng Chi Cục thuế Tân Bình, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến thời kỳ kiểm tra thuế từ năm 2012 đến năm 2016.

20.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

21. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm này và năm trước như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư DTJ	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	-	2.983.208.855
Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Thanh toán khoản vay	-	8.609.700.000
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc kiêm Thành viên	Tạm ứng	2.000.000.000	2.435.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư DTJ	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	-	538.979.218
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc kiêm Thành viên	Tạm ứng	4.435.000.000	2.435.000.000

Chi tiết tiền lương và các chi phí liên quan của Hội đồng Quản trị, Giám đốc và Ban Kiểm soát như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và các chi phí liên quan	338.600.000	220.400.000

22. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	237.142.500	474.285.000
Từ 1 - 5 năm	-	237.142.500
TỔNG CỘNG	237.142.500	711.427.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

22. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (tiếp theo)

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:


	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.301.365.010	5.635.570.006
Trên 1 - 5 năm	335.324.501	2.742.371.054
TỔNG CỘNG	3.636.689.511	8.377.941.060

23. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Nguyễn Thị Hồng
Người lập/Kế toán trưởng

Võ Thị Kim Oanh
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018