

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế : 0301466299

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

Năm 2022

MỤC LỤC

I. Thông tin chung		III. Báo cáo và đánh giá của ban Tổng Giám đốc	
Thông tin khái quát	2	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	14
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	2	Tình hình tài chính	14
Quá trình hình thành và phát triển	3	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	14
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.	4	Kế hoạch phát triển trong tương lai	14
Định hướng phát triển	6	IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty	
Các rủi ro	7	Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	14
II. Tình hình hoạt động trong năm		Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BGD Công ty	15
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	7	Kế hoạch, định hướng của HĐQT	15
Tổ chức nhân sự	8	V. Quản trị Công ty	
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	10	Hội đồng quản trị hướng của HĐQT	15
Tình hình tài chính	10	Ban kiểm soát	18
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	12	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BGD	19
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.	14	VI. Báo cáo tài chính	
		Ý kiến kiểm toán	21
		Báo cáo tài chính được kiểm toán	22

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT			
HĐQT	Hội đồng quản trị	TM	Thương mại
BKS	Ban kiểm soát	SXKD	Sản xuất kinh doanh
BGD	Ban Giám đốc	TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
PGĐ	Phó Giám đốc		
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông		
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn		

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG		
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0301466299		
Vốn điều lệ:	120.977.540.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng./.)		
Địa chỉ:	Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.		
Điện thoại:	024 2212 5338	Fax: 024 2212 5338	
Website:	www.ductrung.com.vn		
Mã cổ phiếu:	DTI		

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

**Ngành nghề
kinh doanh**

- 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.

Địa bàn kinh doanh

- Thành Phố Hồ Chí Minh
- Phú Quốc
- Hà Nội

3. Quá trình hình thành và phát triển**1994**

- Thành lập ngày 22/06/1994, Công ty TNHH-TM Đức Trung hoạt động trong lĩnh vực thương mại.
- Công ty đã được nhiều tập đoàn lớn như Dyno Industries, Damixa, In-Sink-Erator, Suter, Blum bổ nhiệm làm nhà phân phối tại Việt Nam và Đức Trung đã trở thành một thương hiệu có uy tín trong lĩnh vực nội thất.

2015 -2018

- Từ 2007 Công ty Đức Trung đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê tại địa chỉ 99A1 Cộng Hòa, dự án luôn đạt hiệu quả với công suất lấp đầy khoảng 95% và ổn định từ 2008 đến nay.
- Cuối năm 2015 Công ty 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, giấy phép kinh doanh số 0301466299 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
- 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.
- Cuối năm 2016, Công ty tăng vốn điều lệ lên 111 tỷ đồng bằng việc phát hành thành công cho các 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 đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DTI.
- Ngày 07/05/2018 Công ty thành lập công ty con với tên gọi Công ty TNHH một thành viên Đức Trung Phú Quốc có mã số thuế 1702126206.

2019	<ul style="list-style-type: none">➤ Năm 2019, Công ty tăng vốn điều lệ từ 111 tỷ đồng lên 115.217.540.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2018.
2020	<ul style="list-style-type: none">➤ Ngày 05/03/2020, Công ty thành lập thêm công ty con với tên gọi Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn có mã số thuế 0316183141➤ Trong năm, Công ty không có sự thay đổi về vốn.
2021	<ul style="list-style-type: none">➤ Trong năm, Công ty triển khai phương án thoái vốn tại các công ty con theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 đã thông qua ngày 20/09/2021 và đã hoàn thành việc thoái vốn vào cuối tháng 10/2021.➤ Cuối năm 2021, Công ty tăng vốn điều lệ từ 115.217.540.000 đồng lên 120.977.540.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động trong Công ty.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

a) Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý:

Mô hình quản trị công ty gồm:

Đại hội đồng cổ đông,

Hội đồng quản trị,

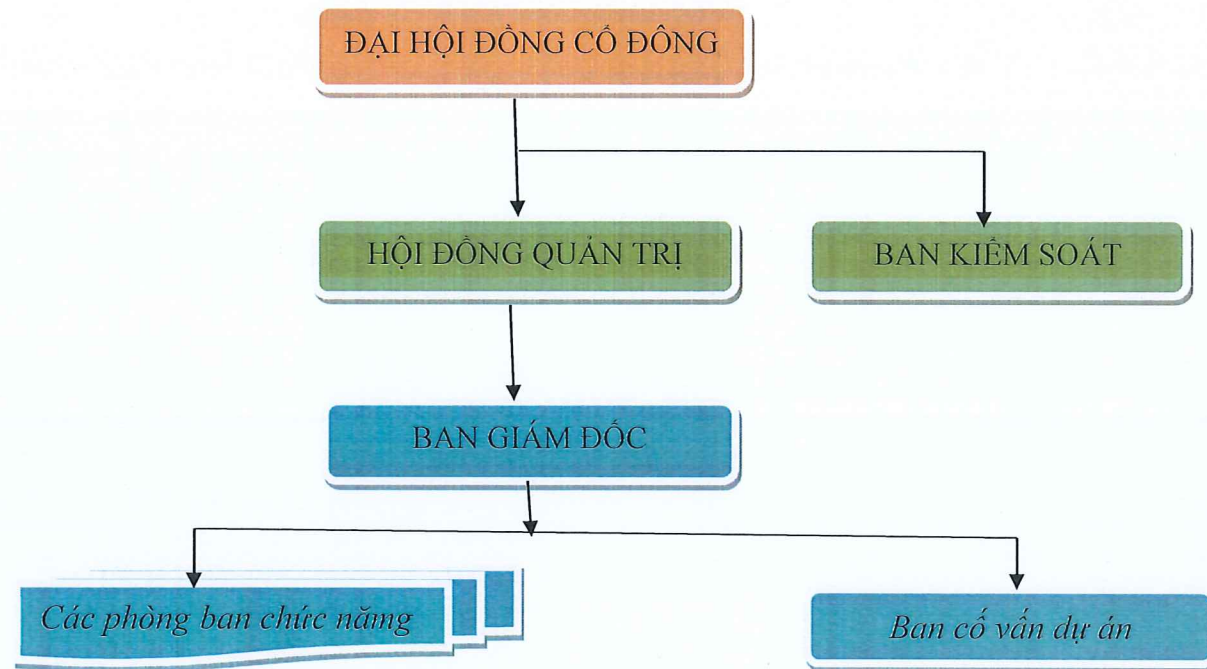
Ban kiểm soát,

Ban Giám đốc,

Các phòng ban chức năng .

Các phòng ban chức năng gồm:

- Phòng dự án
- Phòng tài chính kế toán
- Phòng tổng hợp
- Phòng kỹ thuật
- Phòng hành chính



b) Các công ty con, công ty liên kết

- Công ty con:

Trong năm, Công ty CP Đầu tư Đức Trung thoái vốn tại 02 công ty con theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 đã thông qua và đã hoàn thành việc thoái vốn vào cuối tháng 10/2021.

- Công ty liên kết:

Công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	18-19 E2 Đường Cao Thắng, P. Bình Khánh, TP. Long Xuyên, T. An Giang, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở; Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, đầu giá quyền sử dụng đất,...	150.000.000.000	35 %

5. Định hướng phát triển

Mục tiêu chủ yếu của Công ty	<ul style="list-style-type: none">• Lấy hoạt động đầu tư khai thác, kinh doanh các bất động sản là cốt lõi, bảo đảm tăng trưởng và lợi nhuận đều đặn, bền vững cho cổ đông và đối tác.• Tạo dựng một doanh nghiệp phát triển bền vững, có hoạt động kinh doanh cốt lõi ổn định có hoạt động kinh doanh đa dạng, có đóng góp xã hội tốt.
Chiến lược phát triển trung và dài hạn	<ul style="list-style-type: none">• Xây dựng Công ty theo mô hình đa ngành nghề trong đó các hoạt động đầu tư và quản lý bất động sản được đặt trọng tâm, sẽ đầu tư thêm một số dự án bất động sản trên cơ sở M&A và hợp tác phát triển dự án;• Mở rộng lĩnh vực quản lý bất động sản và thương mại nhằm đạt lợi thế chiến lược, dòng tiền;• Tiếp tục tìm kiếm các đối tác chiến lược mới có năng lực tài chính, tiềm năng trong kinh doanh để đảm bảo huy động vốn cũng như tạo công việc cho Công ty.
Các mục tiêu phát triển bền vững	<ul style="list-style-type: none">• Công ty luôn đảm bảo lợi ích cốt lõi của doanh nghiệp, cổ đông, người lao động và khách hàng.• Công ty tạo điều kiện tốt nhất để người lao động yên tâm công tác và phát huy hết khả năng của mình, mang lại hiệu quả cao nhất. Xây dựng môi trường làm việc có văn hóa, văn minh, lịch sự, phù hợp với xu thế phát triển, hội nhập của thời đại.• Tham gia các công tác xã hội, hoạt động từ thiện, đền ơn đáp nghĩa...nhằm chia sẻ, giúp đỡ địa phương, đồng bào khó khăn; xây dựng, củng cố và quảng bá hình ảnh thân thiện, gần gũi của công ty, của người lao động đối với chính quyền và dân cư ở địa bàn hoạt động.

6. Các rủi ro

- 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, vị trí bất động sản của Công ty đặt tại khu vực thuận tiện kinh doanh.
- Rủi ro trong trung và dài hạn và dài hạn không cao do Công ty đã lên kế hoạch chọn đơn vị quản lý có uy tín, đào tạo nhân sự để đảm bảo vận hành tốt trong quá trình xây dựng dự án Phú Quốc.
- Ngoài ra, Công ty cũng 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:**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	So với KH 2021 (%)
1	Tổng doanh thu	đồng	7.000.000.000	58.183.948.380	831,2
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	đồng	1.000.000.000	7.765.557.559	776,56
3	Chi phí thuế TNDN	đồng	200.000.000	1.553.111.512	776,56
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	đồng	800.000.000	6.212.466.047	776,56
5	Vốn điều lệ	đồng	115.217.540.000	120.977.540.000	105
6	Cổ tức dự kiến chia	%	0	0	0

Nguồn số liệu: BCTC riêng được kiểm toán năm 2021

- Nguyên nhân của việc doanh thu và lợi nhuận sau thuế tăng mạnh so với kế hoạch:
- Trong năm 2021, Công ty chủ yếu tập trung vào 2 mảng chính là cho thuê văn phòng và đầu tư dự án khách sạn tại Phú Quốc. Để tránh sự ảnh hưởng tối đa của đại dịch, Công ty đã phải giảm giá thuê hàng loạt các văn phòng cho khách hàng.
- Trong năm, Công ty cũng thoái vốn tại 02 công ty con là Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn và Công ty TNHH một thành viên Đức Trung Phú Quốc. Nguồn tiền từng góp vốn thu về đem đi đầu tư vào các công ty có tiềm năng như Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên và Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên cũng có đem lại lợi nhuận.
- Đồng thời, Công ty có phát hành cổ phiếu thưởng cho Người lao động trong Công ty.

2. Tổ chức và nhân sự:

a) Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Ghi chú
1	Trần Đăng Quân	Giám đốc	1.000.000	
2	Bùi Ngọc Nghi	Kế toán trưởng	86.000	

Cụ thể:

❖ Ông Trần Đăng Quân – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

Trình độ: Cử nhân tài chính – Ngân hàng.

Quá trình công tác: Ông Trần Đăng Quân được bổ nhiệm chức vụ Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 22/09/2021 đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 1.000.000 cổ phiếu, tương ứng với 8,27 % vốn điều lệ.

❖ Bà Bùi Ngọc Nghi – Kế toán trưởng

Trình độ: Cử nhân thương mại điện tử và Kế toán thương mại

Quá trình công tác: Bà Bùi Ngọc Nghi được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 11/10/2021 đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 86.000 cổ phiếu, tương ứng với 0,71% vốn điều lệ

❖ **Ông Nguyễn Trọng Quân – Chủ tịch HĐQT**

Trình độ: Đại học ngoại thương

Quá trình công tác: Ông Nguyễn Trọng Quân là Chủ tịch thành viên HĐQT đến ngày 20/9/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: Đầu kỳ sở hữu 1.764.600 cổ phiếu, tương ứng với 15,32 % vốn điều lệ. Cuối kỳ tỷ lệ sở hữu bằng 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%.

❖ **Bà Vũ Thị Kim Oanh – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc**

Trình độ: Cao Đẳng Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác: Bà Vũ Thị Kim Oanh là lãnh đạo chủ chốt của Công ty từ nhiều năm, giữ chức thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty và miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 20/09/2021, miễn nhiệm chức danh Giám đốc từ ngày 22/09/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: Đầu kỳ nắm giữ 1.038.000 cổ phiếu, tương ứng với 9% vốn điều lệ. Cuối kỳ tỷ lệ sở hữu 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%.

❖ **Ông Nguyễn Đức Trung- Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc**

Trình độ: Kỹ sư thiết kế đồ họa, Cử nhân quản trị kinh doanh

Quá trình công tác: Ông Nguyễn Đức Trung nằm trong ban lãnh đạo của Công ty. Miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 20/9/2021 và miễn nhiệm chức danh Phó Giám đốc từ ngày 16/11/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 570.900 cổ phiếu, tương ứng với 4,95% vốn điều lệ.

❖ **Bà Nguyễn Thị Hồng- Kế toán trưởng**

Trình độ: Cử nhân tài chính kế toán

Quá trình công tác: Bà Nguyễn Thị Hồng từng làm Kế toán cho Công ty tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung và đã được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng đến ngày 11/10/2021.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng với 0% vốn điều lệ.

b) Trong năm 2021, Ban điều hành Công ty có sự thay đổi. Cụ thể:

Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đối với Ông Nguyễn Trọng Quân kể từ ngày 20/09/2021;

Miễn nhiệm chức vụ Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty đối với Bà Vũ Thị Kim Oanh kể từ ngày 22/09/2021;

Miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc đối với Ông Nguyễn Đức Trung kể từ ngày 16/11/2021;

Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Nguyễn Thị Hồng kể từ ngày 11/10/2021;

Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc – Người đại diện theo Pháp luật đối với Ông Trần Đăng Quân kể từ ngày 22/09/2021;

Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Bùi Ngọc Nghi kể từ ngày 11/10/2021

c) Cán bộ, nhân viên :

Thông kê cán bộ, nhân viên	<ul style="list-style-type: none">• Cán bộ quản lý: 4• Nhân viên nghiệp vụ: 11• Tổng số: 15
Chính sách đối với người lao động	<ul style="list-style-type: none">• Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong Hợp đồng lao động, 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 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.• Ngoài tiền lương, người lao động trong Công ty còn được hưởng chế độ khen thưởng tùy theo thành tích đạt được và các khoản thưởng nhân các dịp lễ, tết.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn

Trong năm, Công ty có 02 khoản đầu tư lớn là việc mua cổ phần chi phối Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên và mua phần góp vốn của Công ty TNHH Hợp tác đầu tư An Bình Long Xuyên, các khoản đầu tư này vẫn đang sinh lợi và đem lại lợi thế lớn cho doanh nghiệp

b) Công ty liên kết, công ty con:

Trong năm Công ty có thoái vốn tại 02 công ty con là Công ty TNHH một thành viên Đức Trung Phú Quốc và Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn, thu hồi vốn nhằm cơ cấu và thực hiện dự án khác;

Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên – Công ty liên kết

4. Tình hình tài chính:

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	119.193.267.511	174.056.492.694	46%
Doanh thu thuần	3.559.355.937	58.183.948.380	1.534,7%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	222.855.185	7.765.557.559	3.384,6%
Lợi nhuận khác	2.870.000	-	-
Lợi nhuận trước thuế	225.725.185	7.765.557.559	3.340,3%
Lợi nhuận sau thuế	194.123.659	6.212.446.047	3.100,3%
Tỷ lệ trả cổ tức	0	0	0%

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,29	2,7	
+ Hệ số thanh toán nhanh <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,29	2,7	

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,02	0,26	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,02	0,35	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,03	0,33	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0,11	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,002	0,05	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,002	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,06	0,13	

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 12.097.754 cổ phần

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

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 11.521.754 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: 576.000 cổ phần (Hạn chế chuyển nhượng đến hết ngày 20/12/2022)

b) Cơ cấu cổ đông: (Tính tới thời điểm chốt danh sách ngày 29/03/2022 để tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022)

STT	Danh mục	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	2.553.614	21,11	2
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	2.553.614	21,11	2
2	Cổ đông nhỏ (Số lượng cp sở hữu < 5%)	9.544.140	78,89	303
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	9.544.140	78,89	303
3	Cổ đông trong nước	12.097.754	100	305
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	12.097.754	100	305
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	12.097.754	100	305

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

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	115.217.540.000	120.977.540.000	5%

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2021, Công ty không thực hiện giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ. Hiện số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

- e) Các chứng khoán khác: Công ty không phát hành thêm loại cổ phiếu nào ngoài 12.097.754 cổ phiếu phổ thông đang được lưu hành trên thị trường chứng khoán.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Về mặt tổng quan, năm 2021 doanh thu và lợi nhuận tăng mạnh so với năm 2020 do dịch Covid đã trở nên bão hòa và cũng ít bị ảnh hưởng. Việc thoái vốn tại hai công ty con đã thu về 1 khoản vốn lớn để đầu tư vào các công ty có tiềm năng lớn.

2. Tình hình tài chính

Nhìn chung về tình hình tài chính của công ty trong sạch, lành mạnh, không có khoản vay ngân hàng và do hoạt động chính là cho thuê văn phòng cùng với đầu tư nên các tỷ lệ thanh toán cũng như tài sản ổn định, không có biến động so với năm 2020.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm 2021 công ty có 1 số cải tiến về công tác quản trị như: cải thiện hoạt động tài chính kế toán để kịp thời tuân theo các chuẩn mực của công ty đại chúng, mục tiêu trong năm 2022 công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện quy trình quản trị cũng như thu hút các nhân sự có chất lượng cao phù hợp với mục tiêu xây dựng và quản lý khách sạn, tòa nhà văn phòng.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong ngắn hạn và trung hạn, công ty tiếp tục thực hiện chiến lược đưa Đức Trung trở thành đơn vị chuyên nghiệp trong hoạt động đầu tư, xây dựng và quản lý tòa nhà văn phòng, khách sạn; Ngắn hạn sẽ hoàn thành việc xây dựng và đưa khách sạn Đức Trung Phú Quốc đi vào hoạt động ổn định; Trung hạn sẽ đầu tư thêm 1 vài dự án tòa nhà văn phòng hay khách sạn phân khúc hạng trung, phù hợp với định hướng quản lý và phát triển đã đề ra. Đồng thời, tiếp tục đầu tư vào các công ty liên kết có tiềm năng lớn nhằm đem lại lợi ích cho Công ty và cổ đông.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty:

- Công ty luôn đảm bảo lợi ích cốt lõi của doanh nghiệp, cổ đông, người lao động và khách hàng.
- Bộ máy quản lý, tổ chức kinh doanh ổn định, không ngừng được củng cố, hoàn thiện.

- Toàn thể CBCNV tin tưởng, đoàn kết, toàn tâm phần đầu làm việc, quyết tâm hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch đặt ra.
- Xây dựng môi trường làm việc có văn hóa, văn minh, lịch sự, phù hợp với xu thế phát triển, hội nhập của thời đại.

2.Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty:

- Ban Giám đốc chịu trách nhiệm triển khai các chủ trương của HĐQT, chỉ đạo, kiểm tra, điều hành mọi hoạt động của Công ty để hoàn thành kế hoạch đề ra. Ban Giám đốc đã xây dựng kế hoạch cụ thể một cách khoa học, thường xuyên kiểm tra, hội ý, thảo luận, trao đổi để đưa ra các quyết định kịp thời, chính xác để điều hành và kinh doanh. Việc phân công từng thành viên trong Ban Giám đốc hợp lý, phù hợp với điều kiện kinh doanh của doanh nghiệp và phát huy cao nhất năng lực quản lý, lãnh đạo của các thành viên.
- Ban Giám đốc thực hiện quy chế báo cáo thông tin đúng quy định của pháp luật, kịp thời, chính xác và trung thực.
- Ban Giám đốc cũng chủ động trong việc tham gia các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn, trình độ quản lý để đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.

3.Kế hoạch, định hướng của HĐQT:

- Xây dựng Công ty theo mô hình đa ngành nghề trong đó các hoạt động đầu tư văn phòng cho thuê và khách sạn vẫn là nền tảng, cụ thể sẽ đầu tư thêm 1 vài dự án tòa nhà văn phòng hay khách sạn phân khúc hạng trung, phù hợp với định hướng quản lý và phát triển đã đề ra.
- Mở rộng SXKD sang một số lĩnh vực mới đặc biệt là tham gia vào các lĩnh vực địa ốc, xây dựng dân dụng; vật liệu xây dựng;
- Tiếp tục tìm kiếm các đối tác chiến lược mới có năng lực tài chính, tiềm năng trong kinh doanh để đảm bảo huy động vốn cũng như tạo công việc cho Công ty.

V. QUẢN TRI CÔNG TY:

1.Hội đồng quản trị:

a)Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Hiện HĐQT có 05 (năm) thành viên, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Thành viên không điều hành	Thành viên điều hành	Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại Công ty khác
1	Tạ Thị Dinh	Chủ tịch	1.553.614	12,84	x		01
2	Trần Đăng Quân	Thành viên	1.000.000	8,27		x	
3	Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên	0	0	x		
4	Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	51.900	0,43	x		
5	Tạ Thị Vui	Thành viên	321.780	2,66	x		

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty đã tiến hành 16 cuộc họp. Các cuộc họp thành công tốt đẹp với những nội dung chính được thể hiện tóm tắt thông qua bảng tổng kết sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2021/QĐ-HĐQT	05/03/2021	Quyết định HĐQT về việc chốt danh sách tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên 2021.
02	02/2021/QĐ-HĐQT	11/03/2021	Quyết định HĐQT về việc ngưng góp vốn vào Công ty Đức Trung Sài Gòn.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

03	03/2021/QĐ-HĐQT	27/07/2021	Quyết định HĐQT về việc chốt danh sách tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường 2021.
04	01/2021/NQ-HĐQT	20/09/2021	Nghị quyết HĐQT về việc bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026.
05	02/2021/NQ-HĐQT	22/09/2021	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Giám đốc Công ty.
06	03/2021/NQ-HĐQT	11/10/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua chủ trương thoái vốn tại các công ty con.
07	04/2021-NQ-HĐQT	11/10/2021	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Kế toán trưởng.
08	05/2021/NQ-HĐQT	12/10/2021	Nghị quyết HĐQT về việc Phê duyệt chủ trương ký kết các hợp đồng kinh tế, giao dịch có giá trị trên 35% tổng giá trị tài sản của Công ty.
09	06/2021/NQ-HĐQT	12/10/2021	Nghị quyết HĐQT về việc vay vốn, phát hành bảo lãnh, L/C, chiết khấu, thấu chi dự phòng tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Chi nhánh Thanh Xuân
10	07/2021/NQ-HĐQT	02/11/2021	Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
11	08/2021/NQ-HĐQT	12/11/2021	Nghị quyết HĐQT về việc sửa đổi, bổ sung chi tiết mã ngành nghề kinh doanh.
12	09/2021/NQ-HĐQT	15/11/2021	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu ESOP và thông qua danh sách người lao động được tham gia chương trình mua cổ phiếu ESOP

13	10/2021/NQ-HĐQT	16/11/2021	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm Phó Giám đốc
14	11/2021/NQ-HĐQT	29/11/2021	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai chủ trương mua cổ phần chi phối Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên
15	12/2021/NQ-HĐQT	08/12/2021	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai chủ trương đầu tư góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên.
16	13/2021/NQ-HĐQT	17/12/2021	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập :

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: Công ty chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

2. Ban kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

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:

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo Quy chế hoạt động và Điều lệ Công ty, trong năm 2020 Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Trong năm Ban Kiểm soát đã tổ chức 2 cuộc họp để thông báo tình hình hoạt động kinh doanh Công ty và đánh giá triển khai công việc trong kỳ. Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán, báo cáo tài chính; Giám sát việc chấp hành các văn bản chính sách của nhà nước; quy trình, quy chế và các quy định nội bộ của Công ty. Giám sát việc ban hành, sửa đổi, bổ sung quy trình quy chế của Công ty. Phân tích, đánh giá hoạt động kinh doanh; trên cơ sở đó, đưa ra các biện pháp chấn chỉnh, khắc phục sai phạm, hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Chỉ đạo bộ phận kiểm tra kiểm soát nội bộ thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động nghiệp vụ tại Công ty.
 - Hàng quý, Ban Kiểm soát đã kiểm tra toàn diện hoạt động của các đơn vị trực thuộc, phát hiện kịp thời các sai sót trong việc triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đưa ra các biện pháp chấn chỉnh phù hợp để đảm bảo đúng quy định của nhà nước, của công ty.
 - Tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc. Đóng góp ý kiến với Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu kinh doanh của Công ty.
 - Giám sát công tác quản lý và điều hành của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc: các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và những cán bộ quản lý đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2021, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông.
 - Tham gia soát xét báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính năm 2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán. Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến nhận xét và đánh giá về hoạt động và tài chính báo cáo năm 2021 của Công ty.
- ❖ **Tự đánh giá chất lượng hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021: 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:

a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

- Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS tuân thủ theo quy định của Công ty về chế độ thù lao đối với các thành viên HĐQT và thành viên BKS, được ĐHĐCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.
- Ban Giám đốc hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao, cụ thể:
 - Bà Vũ Thị Kim Oanh - Giám đốc nhận lương là 7.250.000 đồng/người/tháng đến tháng 9/2021.
 - Ông Trần Đăng Quân được bổ nhiệm làm Giám đốc từ 22/9/2021, tự nguyện chưa nhận lương và thù lao năm 2021.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan của cổ đông nội bộ: Có phát sinh

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

Stt	Người thực hiện giao dịch	Cổ đông nội bộ/ Người liên quan của cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng,...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Trọng Quân		1.764.600	15,31	0	0	Bán cổ phiếu
2	Vũ Thị Kim Oanh		1.038.000	9	0	0	Bán cổ phiếu
3	Tạ Thị Dinh	Chủ tịch HĐQT	553.614	4,8	1.553.614	12,84	Mua cổ phiếu
4	Trần Đăng Quân	Thành viên HĐQT – Giám đốc	0	0	1.000.000	8,27	Mua cổ phiếu

Ghi chú: Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ của người thực hiện giao dịch được tính tỷ lệ trên vốn điều lệ tại thời điểm khi chưa phát hành cổ phiếu tăng vốn theo chương trình người lao động trong Công ty.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

- Các giao dịch chính phát sinh trong năm của Công ty với công ty khác như sau:
Triển khai phương án thoái vốn tại 02 Công ty con theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/09/2021.

Các bên liên quan	Mối quan hệ liên quan	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết HĐQT thông qua
Công ty TNHH một thành viên Đức Trung Phú Quốc	Ông Nguyễn Trọng Quân là Giám đốc Công ty TNHH một thành viên Đức Trung Phú Quốc là bố đẻ của Ông Nguyễn Đức Trung – Phó giám đốc	11/10/2021	03/2021/NQ-HĐQT

Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn	Bà Vũ Thị Kim Oanh – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc đồng thời là Giám đốc Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn là mẹ đẻ của Ông Nguyễn Đức Trung – Phó giám đốc	11/10/2021	03/2021/NQ-HĐQT
-----------------------------------	---	------------	-----------------

- d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công: Công ty chấp hành tương đối 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

1. Ý kiến của kiểm toán:

❖ 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 đã trung thực, hợp lý 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 Ban 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 là cơ sở ý kiến của chúng tôi.

❖ Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. **Báo cáo tài chính được kiểm toán:** (Đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại đường link Website của công ty: www.ductrung.com.vn, chuyên mục Quan hệ cổ đông.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



GIÁM ĐỐC
Trần Đăng Quân

