CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số thuế: 0301466299

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Năm 2023)

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Ký ngày: 20/5/2024 15:12:20

MỤC LỤC

I. Thông tin chung	
Thông tin khái quát	2
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	2
Quá trình hình thành và phát triển	3
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.	5
Định hướng phát triển	6
Các rủi ro	7
II. Tình hình hoạt động trong năm	
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	8
Tổ chức nhân sự	9
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	11
Tình hình tài chính	11
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	13
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc	
Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	14
Tình hình tài chính	14
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	14
Kế hoạch phát triển trong tương lai	14
IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty	
Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	15
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BGĐ Công ty	15
Kế hoạch, định hướng của HĐQT	15
V. Quản trị Công ty	
Hội đồng quản trị	16
Ban kiểm soát	18
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản tri, Ban giám đốc và Ban kiểm soát	19
VI. Báo cáo tài chính	
Ý kiến kiểm toán	20
Báo cáo tài chính được kiểm toán	21

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

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

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:	**134.888.000.000** đồng (Một trăm ba mươi tư tỷ tám trăm tám mươi tám triệu 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.

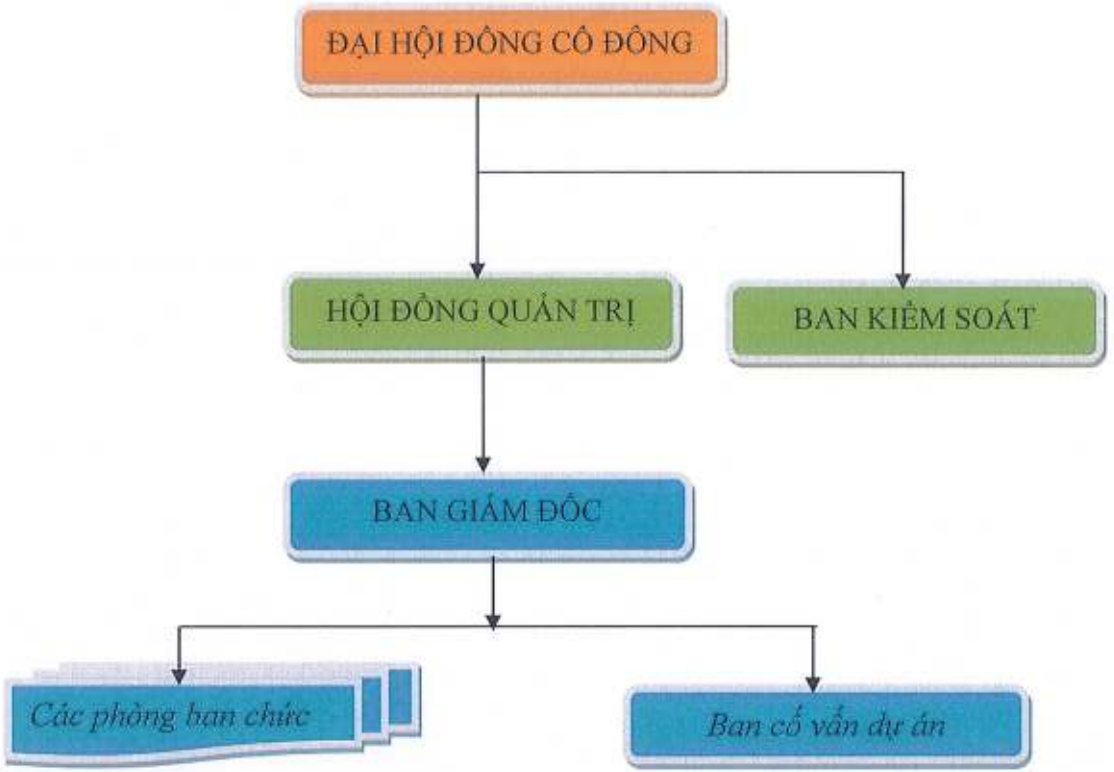
2019	➢ Năm 2019, Công ty tăng vốn điều lệ từ 111 tỷ đồng lên 115.217.540.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2018.
2020	➢ Ngày 05/03/2020, Công ty thành lập thêm công ty con với tên gọi Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn có mã số thuế 0316183141 ➢ Trong năm, Công ty không có sự thay đổi về vốn.
2021	➢ 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.
2023	➢ Năm 2023, Công ty tăng vốn điều lệ từ 120.977.540.000 đồng lên 134.888.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2022.

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

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 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, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất,…	52.500.000.000	35 %
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Tái Tạo	Khu Công nghiệp Tam Thăng, xã Tam Thăng, TP. Tam Kỳ, T. Quảng Nam, Việt Nam.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác,…	14.152.400.000	25%

5. Định hướng phát triển

Mục tiêu chủ yếu của Công ty	• Xây dựng bộ máy phát triển dự án và phân phối bất động sản với vai trò tổng đại lý/đại lý F1 • Quản lý và khai thác bất động sản du lịch, khách sạn và một số tài sản sinh lợi khác • Thương mại các mặt hàng đảm bảo an toàn dòng vốn, tăng trưởng doanh thu tốt

Chiến lược phát triển trung và dài hạn	• Xây dựng thương hiệu Công ty theo định hướng là đơn vị đầu tư, phát triển dự án và quản lý tài sản. • Mở rộng sang một số lĩnh vực mới liên quan tới các chuỗi giá trị Công ty đang phát triển nhằm tạo hiệu quả lớn nhất về chi phí và lợi nhuận. • 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	• 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 2023	Thực hiện năm 2023	So với KH 2023 (%)
1	Tổng doanh thu	đồng	200.000.000.000	314.165.654.366	157%
2	Lợi nhuận kế toán trước thuế	đồng	15.000.000.000	117.153.731	1%
3	Chi phí thuế TNDN	đồng	3.000.000.000	58.998.228	2%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	đồng	12.000.000.000	58.155.503	0%
5	Vốn điều lệ	đồng	140.000.000.000	134.888.000.000	96%
6	Cổ tức dự kiến chia	%	8,5	0	0%

(Nguồn số liệu: BCTC được kiểm toán năm 2023)

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	1.115.000	- Miễn nhiệm chức danh Giám đốc ngày 31/5/2023
2	Võ Chí Công	Giám đốc	0	- Bổ nhiệm chức danh Giám đốc 31/5/2023 - Miễn nhiệm chức danh Giám đốc ngày 05/9/2023
3	Đỗ Cát Lượng	Giám đốc	0	- Bổ nhiệm chức danh Giám đốc ngày 05/9/2023
4	Bùi Ngọc Nghi	Kế toán trưởng	0	- Miễn nhiệm ngày 27/7/2023
5	Đoàn Thị Quỳnh Trang	Kế toán trưởng	635.378	- Bổ nhiệm ngày 27/7/2023

Cụ thể:

- **Ông Trần Đăng Quân – 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 ngày 31/05/2023.

  Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 1.115.000 cổ phiếu, tương ứng với 8,27 % vốn điều lệ.

- **Ông Võ Chí Công – Giám đốc**

  Trình độ: Kỹ sư Mỏ - Địa chất.

  Quá trình công tác: Ông Vũ Chí Công được bổ nhiệm chức vụ Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 31/05/2023 đến ngày 05/09/2023.

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

❖ **Ông Đỗ Cát Lượng – Giám đốc**

Trình độ: Kỹ sư công nghệ thông tin.

Quá trình công tác: Ông Đỗ Cát Lượng được bổ nhiệm chức vụ Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 05/09/2023 đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng với 0 % 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 ngày 27/07/2023.

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

❖ **Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang – Kế toán trưởng**

Trình độ: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác: Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 27/07/2023 đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 635.378 cổ phiếu, tương ứng với 4,71% vốn điều lệ.

b) Cán bộ, nhân viên :

Thống kê cán bộ, nhân viên	• Cán bộ quản lý: 4 • Nhân viên nghiệp vụ: 14 • Tổng số: 18
Chính sách đối với người lao động	• 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 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, thực hiện các dự án:

- Thực hiện việc đầu tư 4.500.000 cổ phần, tương đương 15% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Star Capital;
- Tiếp tục triển khai phân phối các dự án bất động sản liên quan dự án Panorama, I Tower Quy Nhơn

b) Công ty liên kết, công ty con:

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

Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Tái tạo – Công ty liên kết

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	304.237.102.178	305.963.347.353	1%
Doanh thu thuần	169.515.779.386	314.165.654.366	85%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.680.099.729	478.334.771	-94%
Lợi nhuận khác	(17.779.471)	(361.181.040)	1.931%
Lợi nhuận trước thuế	8.662.320.258	117.153.731	-99%
Lợi nhuận sau thuế	6.926.300.312	58.155.503	-99%
Tỷ lệ trả cổ tức	11,5%	0%	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán)

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,35	1,19	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	1,17	1,14	
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho / Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,55	0,56	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,25	1,26	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	10,69	18,53	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Vòng quay tổng tài sản	0,56	1,03	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,04	0,0002	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,05	0,0004	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,0002	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,05	0,0002	

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2023 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: 13.488.800 cổ phần

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

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 13.488.800 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông: (*Tính tới thời điểm chốt danh sách ngày 30/06/2023 nhận cổ tức 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)**			
	Tổ chức	0	0%	
	Cá nhân	1.115.000	8,27%	
2	**Cổ đông nhỏ (Số lượng cp sở hữu < 5%)**			
	Tổ chức	0	0%	
	Cá nhân	12.373.800	91,73%	
3	**Cổ đông trong nước**			
	Tổ chức	0	0%	
	Cá nhân	13.488.800	100%	
4	**Cổ đông nước ngoài**			
	Tổ chức	0	0	
	Cá nhân	0	0	
5	**Cổ phiếu quỹ**	0	0	
Tổng cộng		**13.488.800**	**100%**	

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

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	120.977.540.000	134.888.000.000	11,5%

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2023, 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: Không có.

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 2023 mặc dù khó khăn nhưng Ban lãnh đạo Công ty cũng đã đưa ra chiến lược hoạt động đúng đắn, quyết liệt tạo ra lợi nhuận ổn định cho Công ty. Việc đầu tư vào các công ty có tiềm năng đã mang lại những tín hiệu tích cực và tiềm năng lớn cho công ty.

2. Tình hình tài chính

Nhìn chung về tình hình tài chính của công ty không có biến động lớn so với năm 2022.

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

Trong năm 2023 công ty có một 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 2024 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, định hướng phát triển của Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Xây dựng thương hiệu Công ty theo định hướng là đơn vị đầu tư, phát triển dự án và quản lý tài sản.
- Mở rộng sang một số lĩnh vực mới liên quan tới các chuỗi giá trị Công ty đang phát triển nhằm tạo hiệu quả lớn nhất về chi phí và lợi nhuận.
- 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.

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 phấn đấu 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 TRỊ 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.

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	Ông Trần Đăng Quân	Chủ tịch HĐQT	1.115.000	8,27		x	0
2	Ông Trần Công Thành	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	x		2
3	Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên HĐQT	0	0	x		2
4	Bà Tạ Thị Vui	Thành viên HĐQT	358.784	2,66	x		0
5	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	57.868	0,43	x		0

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 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã tiến hành 13 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	01/2023/NQ-HĐQT	03/03/2023	Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
02	02/2023/NQ-HĐQT	23/05/2023	Nghị quyết HĐQT về việc huy động vốn từ Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM (HDBank).
03	03/2023/NQ-HĐQT	31/05/2023	Nghị quyết HĐQT về việc bầu chức vụ Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT.
04	04/2023/NQ-HĐQT	31/05/2023	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty.
05	05/2023/NQ-HĐQT	02/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
06	06/2023/NQ-HĐQT	14/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.
07	07/2023/NQ-HĐQT	16/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông thực hiệ quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
08	08/2023/NQ-HĐQT	19/06/2023	Nghị quyết HĐQT về việc đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Stars Capital.
09	09/2023/NQ-HĐQT	14/07/2023	Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và thực hiện thủ tục sửa đổi điều lệ Công ty.

10	10/2023/NQ-HĐQT	27/07/2023	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty.
11	10/2023/NQ-HĐQT	05/09/2023	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm chức vụ Giám đốc đối với Ông Vũ Chí Công đồng thời bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty đối với Ông Đỗ Cát Lượng.
12	10A/2023/NQ-HĐQT	02/10/2023	Nghị quyết HĐQT về việc quyết định phê duyệt việc đăng ký cấp mã, lưu ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX).
13	11/2023/NQ-HĐQT	29/11/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi điều kiện, điều khoản của trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung.

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 Trần Thị Thanh Nhàn	Trưởng BKS	0
2	Bà Nguyễn Thị Trang	Thành viên BKS	0
3	Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	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 2023 Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Trong năm Ban Kiểm soát đã tổ chức 2 cuộc họp: 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 nghiệpvụ 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 2023, 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 06 tháng đầu năm 2023 đã được Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY kiểm toán.
  Báo cáo tài chính năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh phía Bắc kiểm toán.

❖ **Tự đánh giá chất lượng hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023: 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, cụ thể: Trong năm Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nhận lương, thưởng, thù lao tại Công ty.

- Ban Giám đốc hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động, cụ thể trong năm 2023 Giám đố có nhận 53.464.000 đồng.

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người 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	Tạ Thị Dinh	Người nội bộ	1.553.614	12,84%	617.279	4,58%	Bán
2	Tạ Thị Tươi	Chị gái của Bà Tạ Thị Vui – Thành viên HĐQT	409.423	3,04%	0	0%	Bán

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

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 nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy 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 31/12/2023, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

(Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 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

M.S.D.N: 0301466299 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC

Đỗ Cát Lượng