

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**2020**

The background of the entire page is a composite image. The top half shows a majestic, snow-covered mountain peak under a dark, starry night sky. The bottom half shows a group of hikers with large backpacks ascending a snowy slope. The overall color palette is dominated by teal, orange, and white, with a dark blue/black sky filled with stars.

**CHIẾN THẮNG  
“BẤT ĐỊNH”**

**MỤC LỤC**

TRANG 5

**CHƯƠNG I. Cen Land năm 2020 và Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị**

1. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi, triết lý kinh doanh.
2. Điểm nhấn 2020
3. Sự kiện nổi bật
4. Danh hiệu và giải thưởng
5. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

TRANG 22 - 23

**CHƯƠNG II. Giới thiệu chung về Cen Land**

1. Tổng quan về Cen Land
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Lĩnh vực kinh doanh
4. Hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản Cen Land
5. Các công ty con và các đơn vị liên kết
6. Hệ thống đối tác và liên kết
7. Sơ đồ quản trị
8. Hội đồng quản trị
9. Ban điều hành
10. Ban kiểm toán nội bộ
11. Phân tích SWOT
12. Định hướng chiến lược và phát triển

TRANG 51

**CHƯƠNG III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021**

1. Các yếu tố vĩ mô ảnh hưởng đến thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2020 và triển vọng năm 2021
2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020
3. Kế hoạch hoạt động năm 2021

TRANG 75

**CHƯƠNG IV. Quản trị doanh nghiệp**

1. Mô hình quản trị chung
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị
3. Báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ
4. Các giao dịch và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm toán nội bộ
5. Quản trị rủi ro
6. Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

TRANG 111

**CHƯƠNG V. Báo cáo về phát triển bền vững**

1. Lời mở đầu
2. Tăng trưởng hiệu quả và bền vững
3. Đóng góp bền vững cho Xã hội
4. Tuân thủ các quy định của Luật pháp
5. Bảo vệ môi trường

TRANG 135

**CHƯƠNG VI. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán**



DOANH NGHIỆP **DƯỚI 1 TỶ USD**  
**TỐT NHẤT** KHU VỰC **CHÂU Á - THÁI**  
**BÌNH DƯƠNG**

**Forbes Asia**  
**BEST UNDER A**  
**BILLION**

## CHƯƠNG I. Cen Land năm 2020 và Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi, triết lý kinh doanh
2. Điểm nhấn 2020
3. Sự kiện nổi bật
4. Danh hiệu và giải thưởng
5. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị



## TẦM NHÌN

- >> Duy trì vị thế là nhà phân phối và cung cấp dịch vụ BĐS hàng đầu Việt Nam;
- >> Dẫn đầu trong lĩnh vực phân phối và đầu tư BĐS thứ cấp trong nước;
- >> Trở thành doanh nghiệp "Kỳ lân" trong lĩnh vực BĐS công nghệ tại Việt Nam;
- >> Đội quân bán hàng bao phủ thị trường BĐS Việt Nam ở mọi phân khúc;
- >> Là đối tác không thể thiếu của các nhà phát triển BĐS trong nước và quốc tế.

## SỨ MỆNH

- >> Mở rộng lĩnh vực đầu tư, phát triển các dịch vụ bất động sản, dẫn dắt các đơn vị thành viên trong hệ sinh thái của Cen Land;
- >> Đem lại dịch vụ BĐS công nghệ tiện lợi, an toàn và minh bạch;
- >> Đưa nghề môi giới ở Việt Nam trở thành một nghề nghiệp có tính chuyên môn cao, được ghi nhận tầm cỡ quốc tế;
- >> Đồng hành cùng chủ dự án, nhà đầu tư và khách hàng để cùng đạt được thành công mong muốn trong chuỗi giá trị BĐS.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Với phương châm mang lại "Giá trị thực, Tài sản thực" cho nhà đầu tư, khách hàng và cả cán bộ nhân viên của Công ty, Cen Land định vị giá trị cốt lõi của mình nằm ở việc phân phối và cung cấp dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp, có tâm và có tầm, "tư vấn bán hàng" chứ không chỉ là bán hàng.

## TRIẾT LÝ KINH DOANH

Lấy việc phụng sự và giải quyết các vấn đề của xã hội là kim chỉ nam cho hành động. Liên tục và không ngừng đổi mới, cải tiến và hoàn thiện doanh nghiệp để thích ứng với những biến động của thị trường; lấy thách thức làm cơ hội, bền vững vượt qua mọi khủng hoảng.



Phân phối cho  
**158** dự án

**3362**  
Nhân viên

Môi giới thành công **8146** sản phẩm - **32.304** tỷ đồng giá trị bất động sản



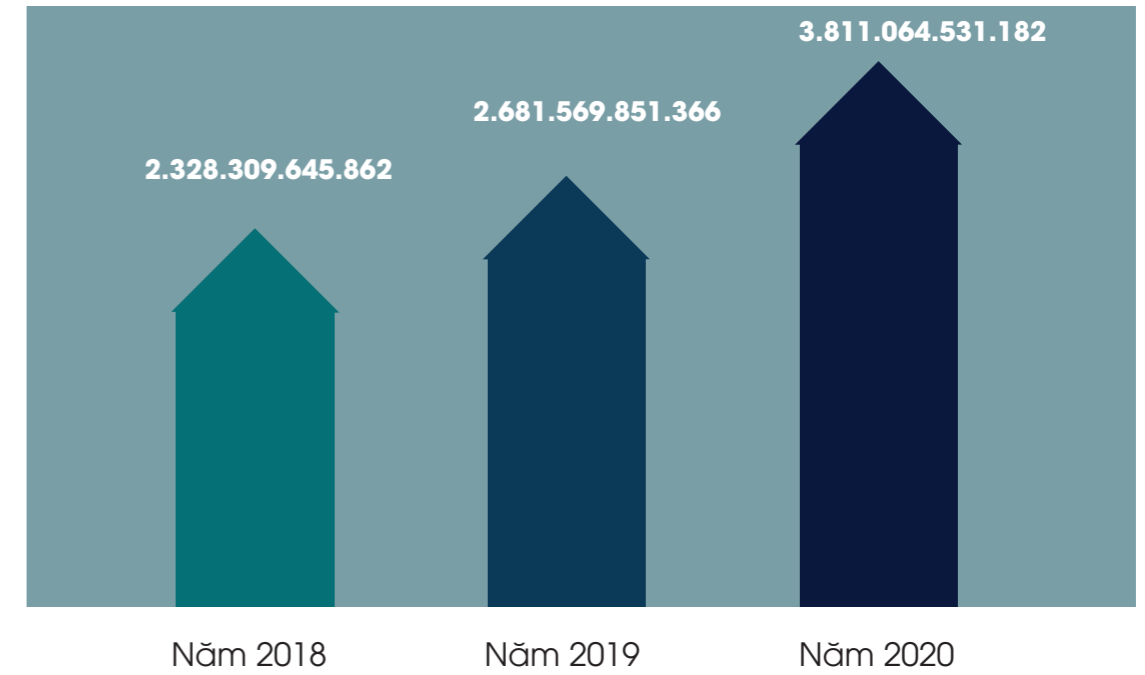
## ĐIỂM NHẤN 2020

Tổng giá trị tài sản:	<b>3.811.064.531.182 VND</b>
Vốn điều lệ:	<b>800.000.000.000 VND</b> (tính đến ngày 31/12/2020) <b>959.999.080.000 VND</b> (tính từ ngày 14/01/2021)
Vốn chủ sở hữu:	<b>2.044.297.857.054 VND</b>
Giá trị vốn hóa:	<b>2.755.196.269.000 VND</b>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ:	<b>2.117.494.600.817 VND</b>
Lợi nhuận sau thuế:	<b>300.003.430.254 VND</b>
EPS:	<b>3.672 VND/Cổ phiếu</b>

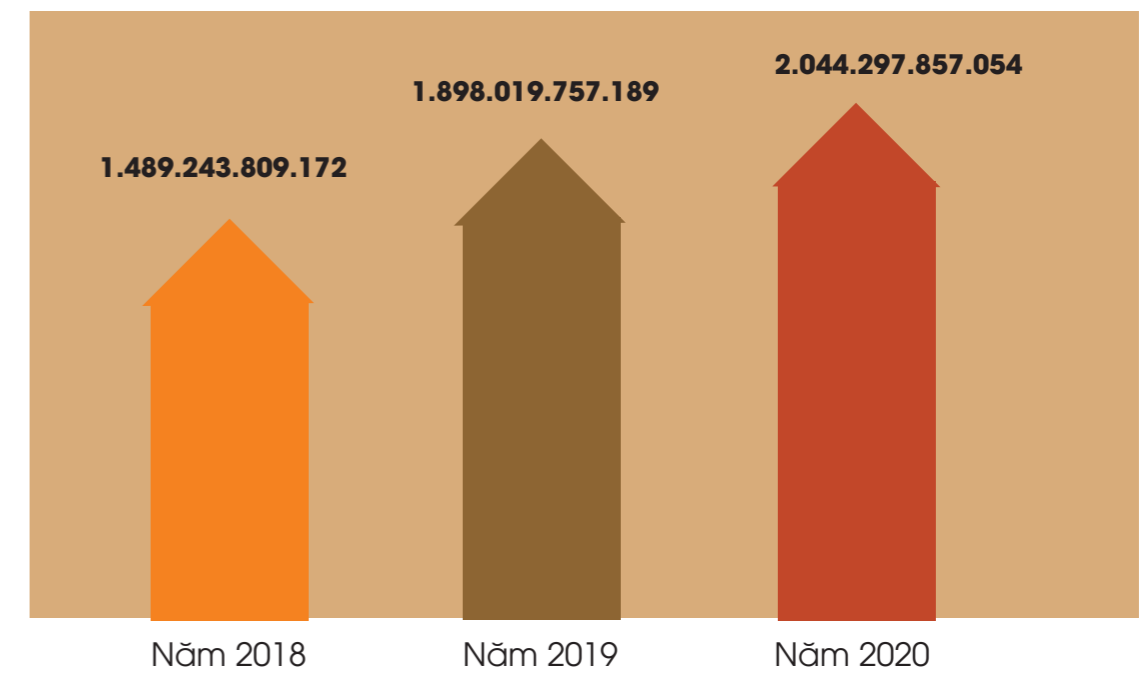




### Tổng giá trị tài sản ĐVT: VND



### Vốn chủ sở hữu ĐVT: VND







# Sự kiện nổi bật

**1. Chuyển đổi các văn phòng đại diện sang mô hình công ty cổ phần tại các tỉnh thành:** Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Đà Nẵng. Thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen (Cen BM) có chức năng quản lý vốn tại các công ty thành viên tại các địa phương này.



## 2. Thành lập chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh.

Bắt đầu hoạt động vào cuối năm 2020, chi nhánh Hồ Chí Minh đã và đang phân phối thành công các dự án nghỉ dưỡng và căn hộ trung - cao cấp tại khu vực phía Nam như: căn hộ cao cấp Vinhomes Grand Park, các phân khu The Origami & Manhattan, nhà phố thương mại Grand World Phú Quốc,... Đây là cột mốc minh chứng cho sự phát triển vững mạnh của Cen Land trước những biến động khó lường của thị trường bất động sản và nền kinh tế.



**3. Năm 2020, Cen Land chính thức khởi động mô hình hệ thống kinh doanh mới:** thành lập công ty quản lý chuỗi công ty địa phương, thay thế cho các văn phòng đại diện tại các tỉnh/thành hiện nay. Cen Land (với đại diện là Cenhomes.vn) sẽ ký kết hợp tác với các sàn liên kết, đối tác, cá nhân... có nhu cầu phát triển dịch vụ môi giới bất động sản tại địa phương theo hình thức khởi nghiệp. Mô hình này vừa giúp mở rộng mạng lưới kinh doanh của Cen Land, đồng thời hỗ trợ, thúc đẩy cho các cá nhân, doanh nghiệp có thêm cơ hội, động lực để thành công trên thị trường.







**4. Thâu tóm 100% CTCP TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ (Cenhomes.vn) và cho ra mắt nền tảng công nghệ Bất động sản Cenhomes.vn phiên bản 2.0.**

Năm 2020, Cen Land đã có chủ trương mua lại 100% Cenhomes.vn - chủ sở hữu nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam Cenhomes.vn (đến tháng 01/2021 đã hoàn tất thương vụ), với tham vọng đầu tư mạnh mẽ cho chuyển đổi số hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản của Cen Land, tạo ra những cơ hội, doanh thu và giá trị mới cho một doanh nghiệp bất động sản công nghệ hàng đầu Việt Nam. Trong tương lai, Cenhomes.vn sẽ là một nền tảng giao dịch BĐS đa ứng dụng. Theo đó, Cenhomes.vn sẽ là trợ thủ đắc lực cho các hoạt động của các sàn giao dịch, các nhà môi giới và cuối cùng là những khách hàng mua bán, thuê và cho thuê BĐS.

**5. Triển khai tăng vốn điều lệ lên gần 960 tỷ đồng.**

Ngày 24/11/2020, ĐHCĐ Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, Công ty phát hành gần 16 triệu cổ phiếu CRE cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 10:02 (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 02 cổ phiếu mới), thời gian thực hiện vào cuối năm 2020 - quý 1/2021, số lượng cổ phần được làm tròn đến hàng đơn vị. Sau khi hoàn tất phát hành, tổng vốn điều lệ của CRE đã tăng từ 800 tỷ đồng lên gần 960 tỷ đồng.

**6. Ra mắt loạt thương hiệu mới.**



Cen Cuckoo - thương hiệu dịch vụ quản lý BĐS chuyên nghiệp; Cen Zone - sản phẩm bất động sản công nghiệp cho khoảng 300 khu công nghiệp trong cả nước; Cen Housing - dịch vụ môi giới mua bán bất động sản thứ cấp và nhà lẻ; Cen Stay - ứng dụng cho thuê nhà ngắn và dài hạn



Trong năm 2020, Cen Land ký kết hợp tác với rất nhiều chủ đầu tư và đối tác chiến lược mới: Công ty Cổ phần phát triển nghỉ dưỡng Ngoại Ô (Ngoại Ô JSC), Vạn Xuân Group, Thịnh Phát Group, Novaon,...

**7. Tăng cường mở rộng hợp tác ngay trong giai đoạn chống dịch**







**\* Công ty Phân phối BĐS tốt nhất - Dot Property Vietnam Awards 2020**

**\* Công ty Tư vấn phát triển BĐS tốt nhất - Dot Property Vietnam Awards 2020.**

Ngày 23/7/2020, Cen Land giành chiến thắng ở 2 hạng mục: Công ty Phân phối Bất động sản tốt nhất và Công ty Tư vấn phát triển Bất động sản tốt nhất năm 2020 tại sự kiện Dot Property Vietnam Awards 2020 đã được tổ chức tại The Reverie Saigon Hotel, TP Hồ Chí Minh. Với Cen Land, đây là năm thứ 2 liên tiếp, Công ty đạt được chiến thắng tại hạng mục Công ty phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam và lần đầu tiên đạt danh hiệu "Công ty Tư vấn Bất động sản tốt nhất Việt Nam" năm 2020. Giải thưởng vừa là sự ghi nhận xứng đáng với tầm nhìn và nỗ lực của Cen Land trong thời gian vừa qua vừa nguồn động lực, tạo đà cho Cen Land tăng tốc trong thời gian tới.



## DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG

**Forbes Asia**  
**BEST UNDER A BILLION**  
VIRTUAL FORUM & AWARDS CEREMONY  
November 23, 2020

Corporate Sponsors  
**Bangkok Bank**

**ThaiBev**

Supporting Sponsors  
**ASSET WORLD CORPORATION**

**FRASERS PROPERTY**





**Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2020.**

Ngày 08/1/2021, Cen Land được vinh danh Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam do Vietnam Report - Đơn vị báo cáo đánh giá xếp hạng doanh nghiệp, sản phẩm và dịch vụ tại Việt Nam, trao thưởng tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia, Hà Nội. Theo Bảng xếp hạng VNR500 (top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam) năm 2020 được công bố, Cen Land là đơn vị thuần về môi giới bất động sản có vị trí cao trong bảng xếp hạng. Bảng xếp hạng VNR500 là chương trình đánh giá doanh nghiệp do Công ty Cổ phần Báo cáo đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) và Báo điện tử Vietnamnet phối hợp thực hiện, được công bố thường niên nhằm tôn vinh các doanh nghiệp có quy mô lớn nhất Việt Nam và đạt được những thành tựu đáng ghi nhận trong hoạt động sản xuất kinh doanh.



**Top 10 sàn giao dịch bất động sản tốt nhất 2020**

**Best Under a Billion - Top 200 Doanh nghiệp dưới 1 tỷ USD tốt nhất trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương do Tạp chí Forbes Asia bình chọn.**

**Forbes Asia BEST UNDER A BILLION**

Ngày 23/11/2020, Cen Land được tạp chí Forbes Asia trao giải "Doanh nghiệp dưới 1 tỷ USD tốt nhất châu Á - Thái Bình Dương - Best Under A Billion". Trong công bố của mình, Forbes ghi nhận, với doanh thu 100 triệu USD và lợi nhuận ròng 17 triệu USD, Cen Land là doanh nghiệp môi giới bất động sản hàng đầu hiện đang vận hành nền tảng giao dịch trực tuyến. Ông Phạm Thanh Hưng - Phó Chủ tịch HĐQT Cen Land đã đại diện cho Cen Land nhận giải thưởng trong buổi vinh danh được tổ chức bằng hình thức trực tuyến chiều 23/11/2020

Đây là giải thưởng nằm trong khuôn khổ chương trình Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu 2020 - 2021, được tổ chức với sự bảo trợ của VNRea (Hiệp hội Bất động sản Việt Nam), Reatimes (Tạp chí Bất động sản Việt Nam) và VIRES (Viện nghiên cứu BĐS Việt Nam) tổ chức với sự bình chọn từ hơn 500.000 độc giả trên hệ thống Reatimes.vn và Hội đồng bình chọn trực tiếp, độc lập, khách quan, bao gồm: 150 nhà báo theo dõi lĩnh vực kinh tế - xây dựng - bất động sản; 30 chuyên gia kinh tế - luật - quy hoạch - kiến trúc - xây dựng - bất động sản hàng đầu của Việt Nam.



Đây là năm thứ 2 liên tiếp Cen Land đạt được chiến thắng tại hạng mục Công ty phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam và lần đầu tiên đạt danh hiệu "Công ty Tư vấn BĐS tốt nhất Việt Nam" năm 2020. Giải thưởng vừa là sự ghi nhận xứng đáng với tầm nhìn và nỗ lực của Cen Land trong thời gian vừa qua vừa nguồn động lực, tạo đà cho Cen Land tăng tốc trong thời gian tới.



## THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi quý cổ đông, khách hàng và các đối tác!

Năm 2020 là một năm nhiều khó khăn, nhưng đối với Cen Land lại là một năm đáng tự hào. Cen Land vốn là một doanh nghiệp trưởng thành trong khủng hoảng, dịch bệnh đã và đang giúp Cen Land tạo nên chất "kháng thương" cực mạnh để Công ty nhanh chóng thích nghi và phát triển trong thời kỳ "bình thường mới". Thực tế đã chứng minh, thị trường càng khó Cen Land lại càng phát triển, luôn giữ vững vị thế số một trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ Bất động sản tại Việt Nam. Năm 2012, Cen Land rơi vào thế mấp mé bờ vực thẳm, lại bất ngờ bùng nổ sau khi ra mắt thương hiệu STDA; 2016 cho ra đời nền tảng công nghệ BĐS nghemoi-gioi.vn (tiền thân của Cenhomes.vn hiện tại); 2018 chính thức lên sàn chứng khoán; 2020 khi hàng nghìn doanh nghiệp BĐS giải thể thì lại

năm Cen Land có tổng mức đầu tư bằng tất cả các năm trước cộng lại và hàng loạt các nhãn hiệu mới được ra mắt: Cen CHS, Cen Academy, Cen Zone, Cen Cuckoo, Cen BM, Cen Housing, Cen Stay.

Chiến thắng những bất định trong năm 2020, Cen Land nhận định 2021 vẫn là 1 năm đầy thách thức nhưng cũng tiềm ẩn rất nhiều cơ hội, thậm chí là cơ hội "ngàn năm có một". Lấy bán hàng làm giá trị cốt lõi, Cen Land không ngừng khởi nghiệp để xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái BĐS giúp tạo ra tối đa các kênh phân phối để thực sự "chạm" trúng và đúng nhu cầu của khách hàng, đối tác.

Để phát triển bền vững, Cen Land xác định phải phát triển toàn diện cả chiều rộng và chiều sâu, xây dựng hệ sinh thái BĐS số chính là cách để Cen Land tăng tốc, vận động và tự làm mới mình. Đây

cũng là cách giúp Cen Land luôn khác biệt và duy nhất, không có đối thủ, đồng thời cũng là bước đệm để hiện thực hóa mục tiêu trở thành đế chế tỉ đô vào năm 2022.

Cen Land chân thành cảm ơn các quý cổ đông, khách hàng và đối tác đã đồng hành cùng chúng tôi. Cảm ơn toàn thể đội ngũ cán bộ, nhân viên đã luôn nỗ lực hết mình để tạo nên một Cen Land bền vững và thành công trong những năm qua. Cùng với sự ủng hộ và hợp tác của quý vị, Cen Land tin rằng bước vào 2021, chúng ta sẽ có được những thành công vượt trội.

Kính chúc quý vị sức khỏe và thành công!

**Chủ tịch HĐQT**

**Nguyễn Trung Vũ**





## Tổng quan về Cen Land

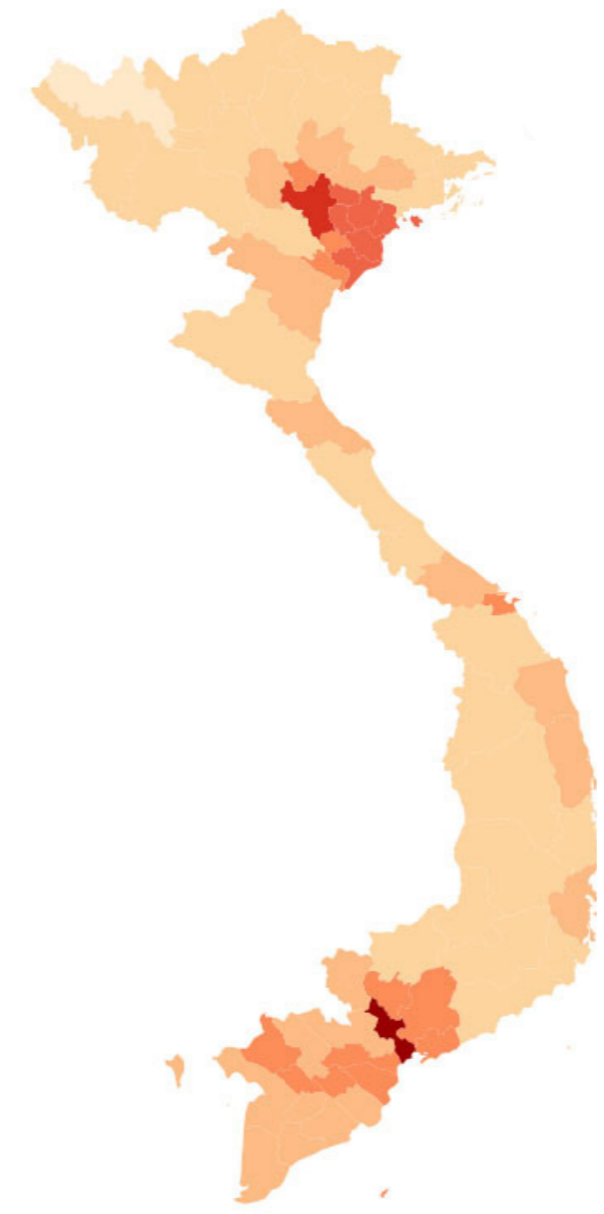
Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ (CEN LAND)
Tên quốc tế	CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY
Vốn điều lệ	800.000.000.000 đồng ( tại ngày 31/12/2020) 959.999.080.000 đồng sau khi hoàn thành đợt phát hành tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (ngày 14/01/2021)
Giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp	ĐKKD 0101160306 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 14/01/2021
Website	<a href="https://cenland.vn/">https://cenland.vn/</a>
Trụ sở chính	Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại	(024) 626 36 688 - (038) 3925 6963
Email	info@cenland.vn
Logo	
Ngành nghề kinh doanh chính	6820: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản</i>
Nơi niêm yết	Đăng kí niêm yết số 306/QĐ- SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/8/2018. 80.000.000 cổ phiếu - mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phiếu (tại ngày 31/12/2020)
Mã chứng khoán	CRE
Khối lượng cổ phiếu đang NY	95.999.908 cổ phiếu - mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phiếu (từ ngày 14/01/2021).
Chứng khoán khác	4.500.000 trái phiếu riêng lẻ - mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu (phát hành ngày 31/12/2020).
Văn phòng giao dịch	- Văn phòng tại Hà Nội : <i>Tầng 1, Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.</i> - Văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh: <i>Tầng 3, Tòa nhà Samco - 326 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, TP.HCM.</i>

## CHƯƠNG II. Giới thiệu chung về Cen Land

1. Tổng quan về Cen Land
2. Quá trình hình thành và phát triển
3. Lĩnh vực kinh doanh
4. Hệ sinh thái dịch vụ Bất động sản Cen Land
5. Các công ty con và các đơn vị liên kết
6. Hệ thống đối tác và liên kết
7. Sơ đồ quản trị
8. Hội đồng quản trị
9. Ban điều hành
10. Ban kiểm toán nội bộ
11. Phân tích SWOT
12. Định hướng và chiến lược phát triển



# MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG



**Trụ sở Chính:** Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

**Văn phòng giao dịch tại Hà Nội:** Tầng 1, Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

**Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:** số 59 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

**CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn:** Tầng 3, tòa nhà Samco, số 326 Võ Văn Kiệt, phường Cô giàn, quận 1, TP.HCM

Văn phòng bán hàng tại các công ty con ở địa phương do Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen (Cen BM) quản lý: **Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Khánh Hòa, Bình Định.**

Văn phòng đại diện liên lạc tại Hàn Quốc

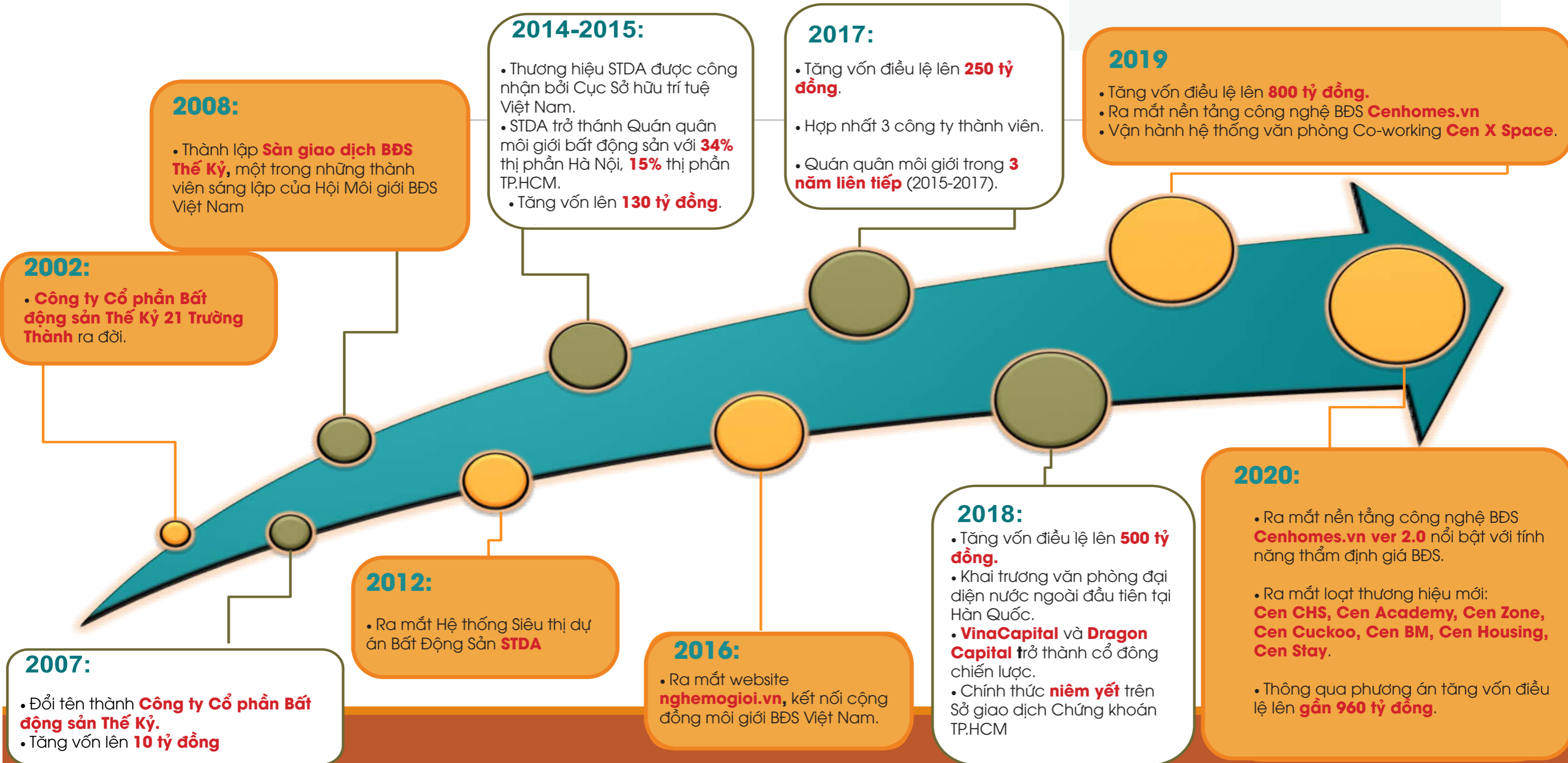


Văn phòng đại diện liên lạc tại Úc





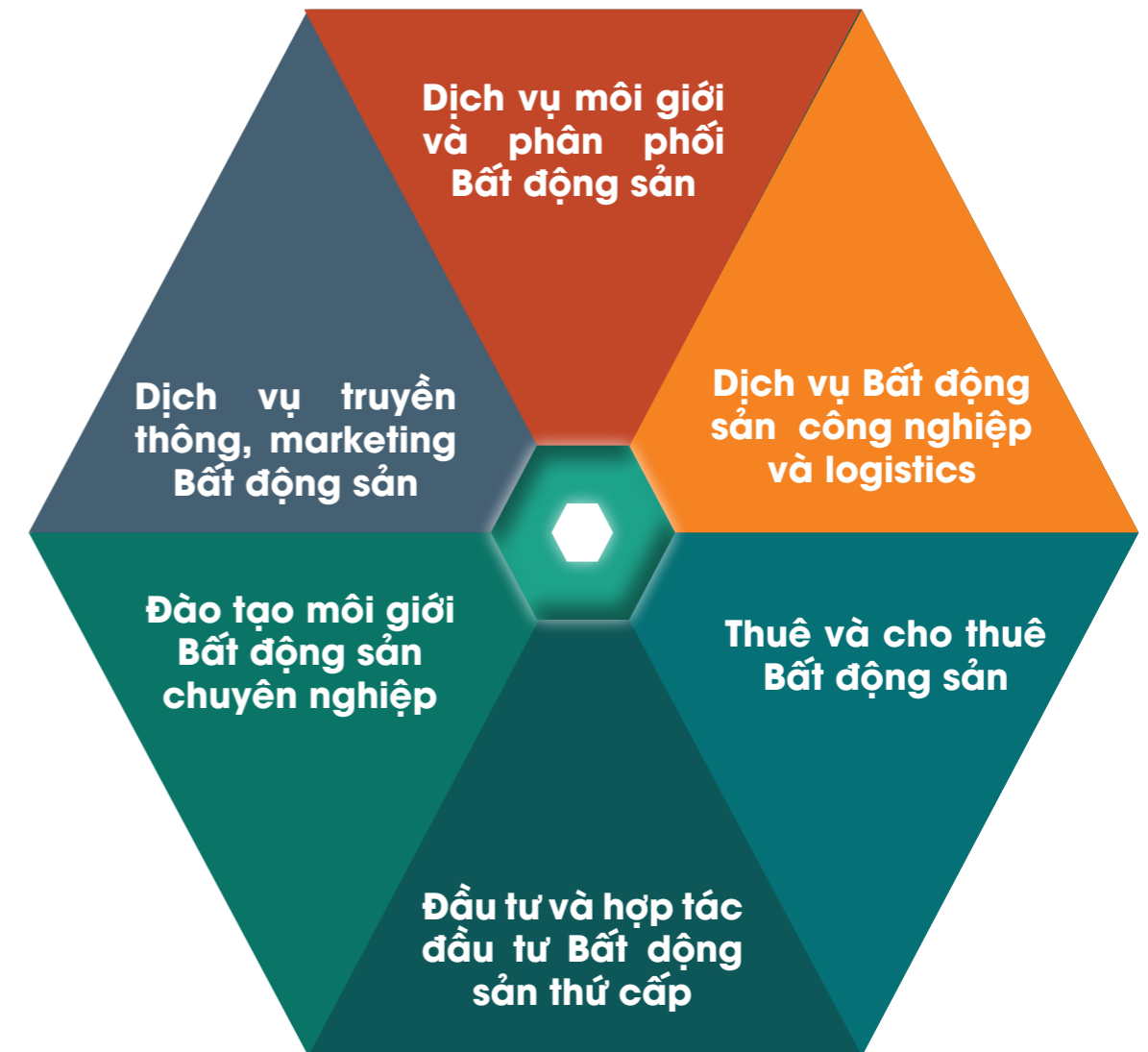
# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





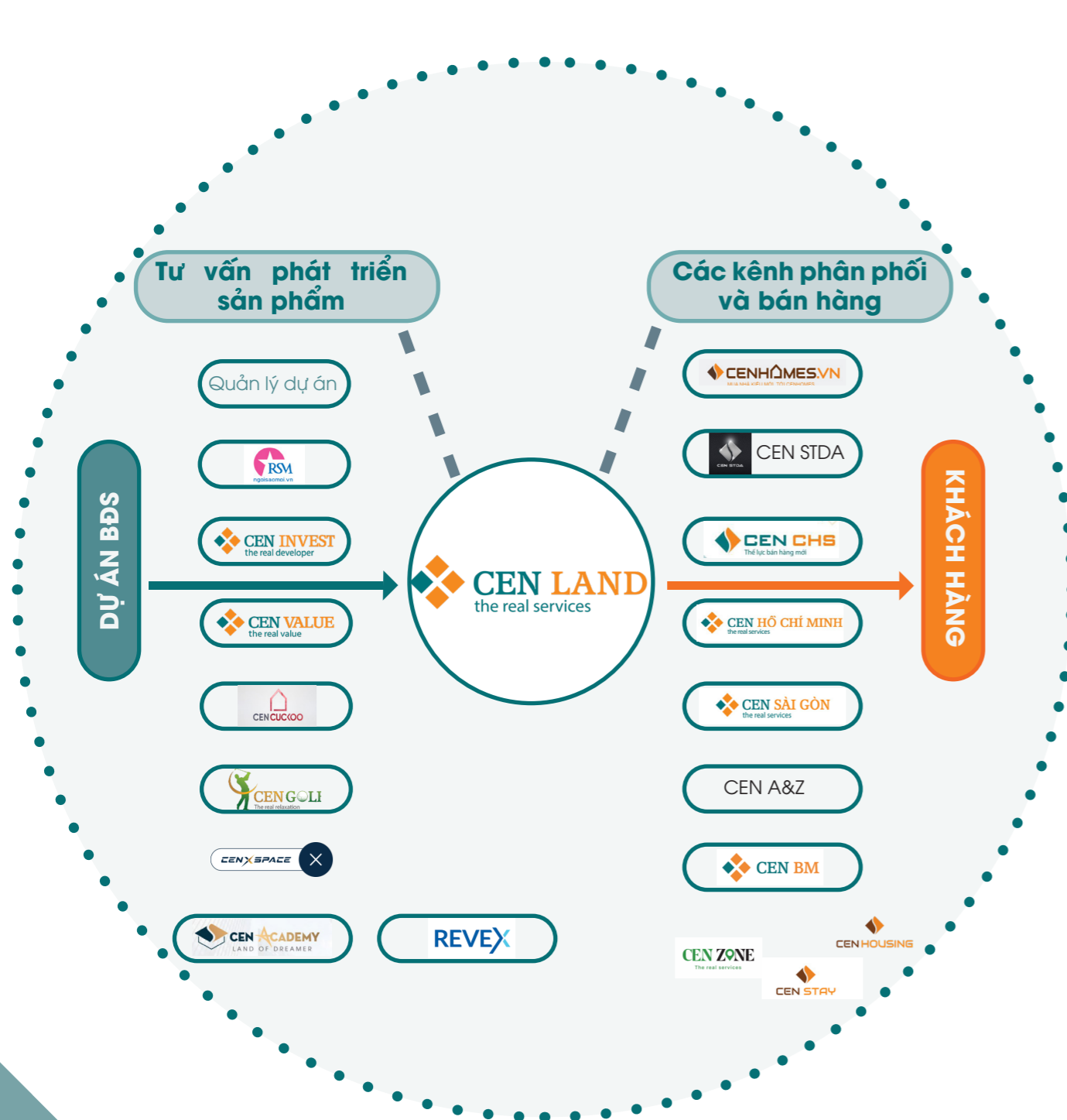


# LĨNH VỰC KINH DOANH





## Các công ty thành viên và đơn vị liên kết trong hệ sinh thái của Cen Land



## BỘ PHẬN TƯ VẤN VÀ PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM

Bộ phận Quản lý dự án



Tư vấn và phát triển bán hàng

Marketing và truyền thông bất động sản

Đầu tư và phát triển bất động sản

Thẩm định giá bất động sản

Chăm sóc khách hàng VIP và booking Golf

Quản lý và vận hành bất động sản

Dịch vụ văn phòng Co-working

Học viện đào tạo Môi giới Bất động sản

Nền tảng giao dịch bất động sản mua chung

## CÁC KÊNH PHÂN PHỐI VÀ BÁN HÀNG



Nền tảng công nghệ Bất động sản với hơn 700 Sàn liên kết và hơn 15.000 cộng tác viên

Hơn 2.000 nhân viên bán hàng chuyên nghiệp

Hơn 1.000 nhân viên bán hàng chuyên nghiệp

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh của Cen Land ở phía Nam

Thị trường Bất động sản phía Nam

Thị trường Bất động sản quốc tế

Hơn 17 văn phòng và công ty bán hàng địa phương

Môi giới Bất động sản công nghiệp

Dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Dịch vụ mua bán Bất động sản nhà lẻ

Nền tảng giao dịch bất động sản mua chung



## CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN VÀ ĐƠN VỊ LIÊN KẾT

### Các công ty thành viên của Cen Land

STT	Tên công ty	Loại hình	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP BĐS Cen Sài Gòn	CTCP ngoài NN	Tp. Hồ Chí Minh	Phân phối sản phẩm bất động sản tập trung thị trường phía Nam.	80%
2	CT TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ	CT TNHH ngoài NN	Tp. Hà Nội	Phân phối sản phẩm bất động sản thông qua nền tảng công nghệ BĐS trực tuyến cenhomes.vn.	100%
3	CTCP TRUYỀN THÔNG & GIẢI TRÍ NGÔI SAO MỚI	CTCP ngoài NN	Tp. Hà Nội	Marketing tổng thể (Truyền thông quảng cáo, tiếp thị trực tiếp, event...) về bất động sản.	80%
4	CTCP M&I THẾ KỶ	CTCP ngoài NN	Tp. Hà Nội	Tư vấn đầu tư và hợp tác quốc tế.	51%
5	CT TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu Cen	CT TNHH ngoài NN	Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản - Dịch vụ Quản lý vận hành Nhà chung cư	100%
6	CT TNHH Cen CUCKOO	CT TNHH ngoài NN	Tp. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản - Dịch vụ Quản lý vận hành Nhà chung cư	100%
7	CTCP Cen Academy	CTCP ngoài NN	Tp. Hà Nội	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu	56%

Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua  
**Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN** là:

STT	Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	57%
2	Công ty CP Cen Vinh Phúc	tỉnh Vinh Phúc, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
3	Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
4	Công ty CP Cen Bắc Ninh	tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
5	Công ty CP Cen Thanh Hóa	tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	59%
6	Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
7	Công ty CP Cen Nghệ An	tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	80%
8	Công ty CP Cen Hưng Yên	tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
9	Công ty CP Cen Khánh Hòa	tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
10	Công ty CP Cen Quảng Ninh	tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
11	Công ty CP Cen Bình Định	Tỉnh Bình Định, Việt Nam	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	51%
12	Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.	51%
13	Công ty CP Cen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.	75%



**Cen Land có mối quan hệ với hầu hết các chủ đầu tư tại Việt Nam:**



**Các đối tác là nhà đầu tư nước ngoài uy tín:**



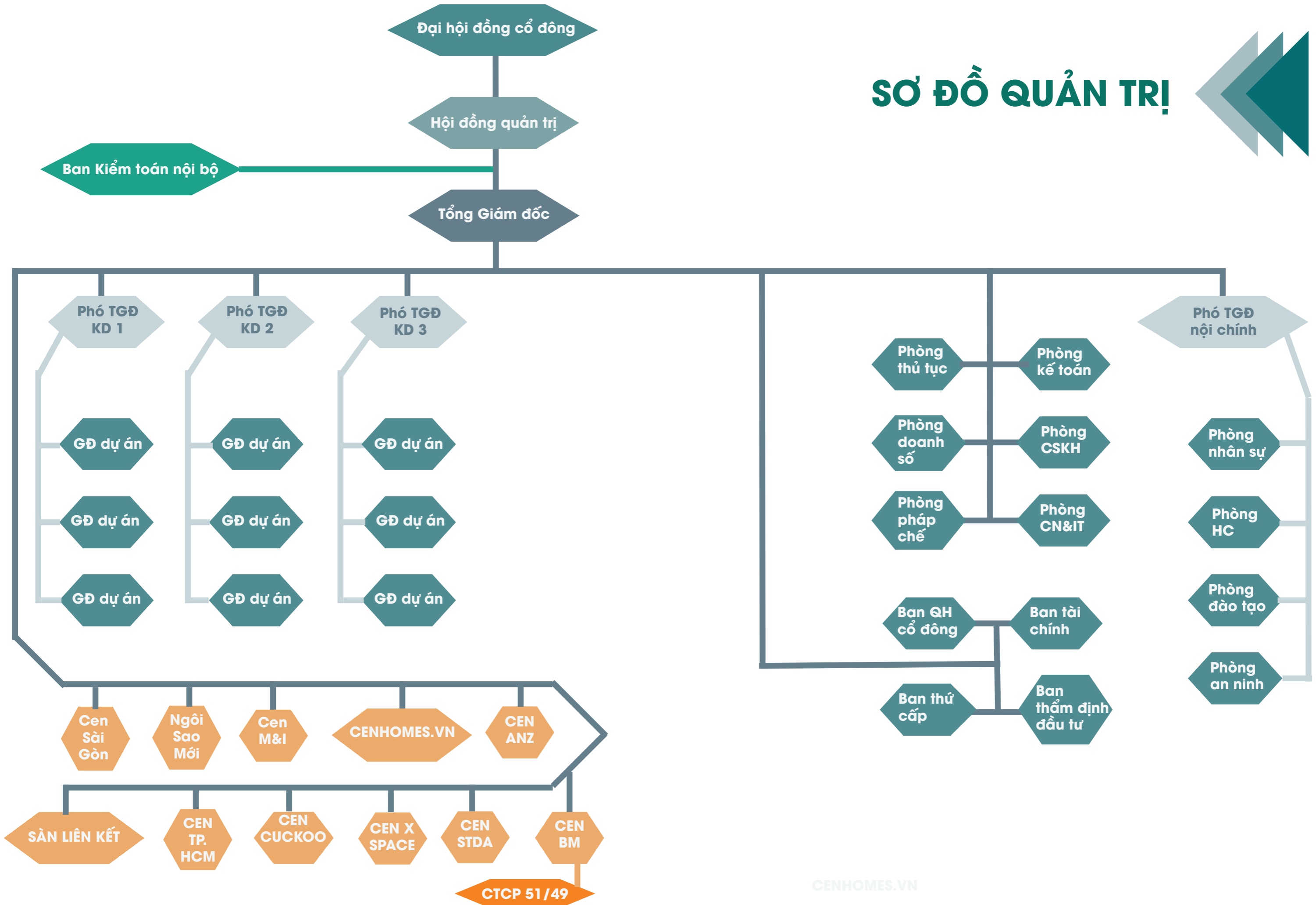
# Hệ thống đối tác và liên kết

**Mạng lưới sàn liên kết:**





# SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Chủ tịch HĐQT  
Ông Nguyễn Trung Vũ**

Ngày sinh: 14/11/1971  
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Ông Vũ là người sáng lập ra thương hiệu Cen Land, có hơn 30 năm kinh nghiệm trên mọi mặt trong lĩnh vực BĐS. Ông hiện đang nắm giữ cương vị Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ, Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ, Thành viên HĐQT CTCP BĐS Cen Sài Gòn, Thành viên HĐQT CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới.

**Phó chủ tịch HĐQT  
Ông Phạm Thanh Hưng**

Ngày sinh: 10/09/1972  
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh quốc tế - chuyên ngành Quản lý và chuyển giao Công nghệ

Ông Hưng đã gắn bó với Cen Land 12 năm và nắm giữ các vị trí trong HĐQT của các công ty nhà Cen. Trước đó, ông đã có nhiều năm làm việc cho các DN Việt Nam và nước ngoài, tích lũy được kiến thức phạm vi rộng từ đầu tư, kinh doanh đến công nghệ. Ông hiện giữ đồng thời đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT CTCP Thẩm định giá Thế Kỷ, Chủ tịch Công ty CT TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ, Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ; Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ, Chủ tịch HĐQT CTCP Cen Academy.

**Thành viên HĐQT độc lập  
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh**

Ngày sinh: 07/07/1978  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Xã hội học

Bà Oanh là người có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm trong nghiên cứu và ứng dụng xã hội học vào quản trị con người. Ngoài ra, bà cũng từng đảm nhiệm những chức vụ quan trọng tại DN trong lĩnh vực kinh doanh, trước khi gia nhập Cen Land vào năm 2018.

**Thành viên HĐQT kiêm TGD  
Ông Chu Hữu Chiến**

Ngày sinh: 09/05/1971  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Là thành viên mới gia nhập HĐQT của Cen Land từ năm 2020, ông Chiến thực chất đã là một thành viên của tập đoàn từ năm 2015 dưới cương vị Thành viên Ban Kiểm soát nội bộ của CTCP BĐS Cen Sài Gòn. Trước đó, ông đã có 18 năm làm việc trong lĩnh vực Kế toán - Tài chính. Ông hiện đồng thời kiêm nhiệm chức vụ TGD CTCP Bất động sản Thế Kỷ, Chủ tịch HĐQT CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn.

**Thành viên HĐQT độc lập kiêm  
Trưởng Ban kiểm toán nội bộ  
Ông Nguyễn Đức Vui**

Ngày sinh: 10/10/1963  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Tài chính kế toán

Ông Vui đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Tài chính, Kế toán và Kiểm toán. Ông được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT độc lập của Cen Land từ năm 2018, đồng thời đảm nhiệm vị trí Trưởng Ban kiểm toán nội bộ.



**BAN ĐIỀU HÀNH****Phó Tổng giám đốc phụ trách kinh doanh  
Bà Nguyễn Quỳnh Mai**

Ngày sinh: 03/07/1976  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế, Cử nhân trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn

Với 20 năm kinh nghiệm làm việc và đảm nhiệm những chức vụ cấp cao tại các DN trong mảng kinh doanh và quản trị, bà Mai được bổ nhiệm làm Phó TGD phụ trách kinh doanh của Cen Land vào năm 2020.

**Phó Tổng Giám đốc  
Bà Nguyễn Thị Thanh**

Ngày sinh: 26/8/1980  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại Ngữ, Cử nhân Kinh tế

Bà Thanh đã gắn bó với Cen Land kể từ 2003, đảm đương những vị trí lãnh đạo trong CTCP Bất Động Sản Thế Kỷ. Bà được bổ nhiệm làm Phó TGD của công ty từ năm 2016.

**Phó Tổng giám đốc  
Ông Nguyễn Anh Hương**

Ngày sinh: 21/01/1969  
Trình độ chuyên môn: Dược sĩ Đại học

Ông Hương nắm giữ chức vụ Phó TGD của CTCP Bất Động Sản Thế Kỷ kể từ năm 2012. Trước đó, ông công tác tại vị trí Phó TGD Kinh doanh của công ty.

**BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ****Trưởng Ban kiểm toán nội bộ -  
Ông Nguyễn Đức Vui****Thành viên Ban kiểm toán nội bộ -  
Bà Trần Thị Nhượng****Thành viên Ban kiểm toán nội bộ -  
Bà Doãn Thị Thu Hương****Phó Tổng Giám đốc  
Bà Nguyễn Minh Hồi**

Ngày sinh: 22/7/1974  
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Bà Hồi đã là một thành viên của Cen Land từ năm 2003, đảm đương phụ trách những dự án quan trọng của Tập đoàn trước khi trở thành Phó TGD CTCP Bất Động Sản Thế Kỷ vào năm 2016.



STRENGTHS



WEAKNESSES



**THẾ MẠNH NỘI TẠI CỦA DOANH NGHIỆP**

**Vị thế dẫn đầu:** Cen Land duy trì vị trí dẫn đầu thị phần môi giới BĐS, chiếm lĩnh 40% thị phần phía Bắc trong năm 2020 đầy rẫy thử thách đến từ đại dịch và chính sách pháp lý siết chặt.

**Mạng lưới rộng lớn:** Với mạng lưới phân phối trải rộng khắp miền Bắc Trung Nam và hơn 700 sàn liên kết, Cen Land có nguồn hàng phong phú, đa dạng về cả phân khúc và chất lượng, từ các sản phẩm biệt thự liền kề, nhà phố, chung cư từ cao cấp tới bình dân.

**Nhân lực hùng hậu:** 2 đội quân bán hàng nòng cốt của Cen Land là Cen STDA, Cen CHS với tổng số lượng lên tới hơn 3.000 nhân sự và hơn 15.000 cộng tác viên. Nhân sự của Công ty được đào tạo bài bản, chuyên nghiệp về kiến thức chuyên môn, kỹ năng và đạo đức nghề nghiệp; luôn mang trong mình ngọn lửa nhiệt huyết và tinh thần phấn đấu không ngừng.

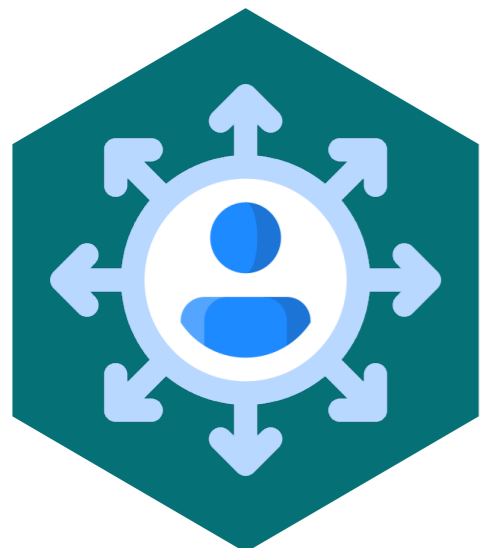
**Thương hiệu 20 năm:** Có mặt 20 năm trên thị trường và tham gia vào hầu hết tất cả các lĩnh vực trong ngành Bất động sản, cái tên Cen Land đã không còn xa lạ với các chủ đầu tư và người mua hàng. Công ty đã nhận được sự tín nhiệm cao trong lòng khách hàng và tạo dựng được các mối quan hệ tốt đẹp lâu dài với nhiều đối tác uy tín.

**Công nghệ tiên phong:** Là đơn vị tiên phong áp dụng công nghệ vào lĩnh vực môi giới BĐS thông qua website nghemoigioi.vn vào năm 2016, cho đến nay, Cen vẫn không ngừng hoàn thiện, đổi mới, phát triển và cho ra đời những tiện ích mới dựa trên nền tảng công nghệ cập nhật mới nhất.

**Dịch vụ đa dạng:** Cen Land và các công ty con là đơn vị có tên tuổi trên khắp “mặt trận” của ngành Bất động sản: Môi giới, tư vấn chiến lược Marketing, phát triển Bất động sản, cho thuê văn phòng,... và mới đây nhất là lĩnh vực đào tạo với Cen Academy. Hệ sinh thái Cen Land ngày càng được mở rộng và hoàn thiện, chú trọng vào tiện ích và trải nghiệm của khách hàng.

**Kinh nghiệm và tầm nhìn của Ban lãnh đạo:** Ban lãnh đạo của Cen Land là những người có tầm vóc về tư duy, có kinh nghiệm dày dặn trên thương trường, có tâm với sự phát triển của doanh nghiệp và của toàn xã hội. Chủ tịch Hội đồng quản trị Nguyễn Trung Vũ là người đã có thâm niên 30 năm trong ngành BĐS, trải qua bao thăng trầm của thị trường, luôn đóng vai trò là người truyền cảm hứng cho các thế hệ cán bộ lãnh đạo và nhân viên Công ty không ngừng phấn đấu.

**SWOT**



OPPORTUNITIES



THREATS



**Hoạt động kinh doanh phụ thuộc vào nhiều yếu tố bên ngoài:** Là doanh nghiệp hoạt động trung gian, bên cạnh những điều kiện về pháp lý, hoạt động kinh doanh của Cen Land còn chịu ảnh hưởng từ nguồn cung BĐS của các chủ đầu tư, lực cầu cũng như xu thế của thị trường và khả năng thanh toán của khách hàng.

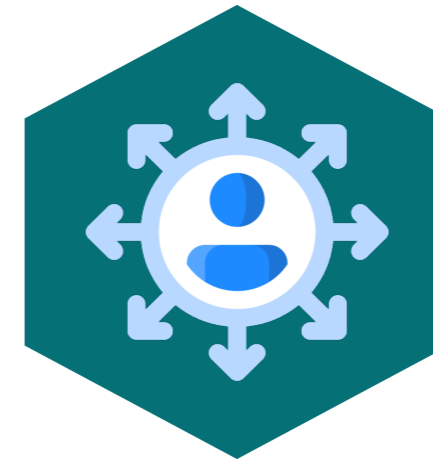


## ĐIỂM CÒN TỒN TẠI

**Công nghệ phải liên tục cập nhật:** Phát triển dựa trên nền tảng công nghệ, các sản phẩm của Cen Land phải liên tục cập nhật, cũng như rà soát và quản lý kỹ lưỡng hệ thống để không xảy ra sai sót trong quá trình vận hành và ảnh hưởng đến việc sử dụng dịch vụ của khách hàng.

**Biên độ thay đổi nhân sự cao:** Do đặc thù của ngành BĐS là có tính áp lực cao và nhiều biến động, công ty chứng kiến sự thay đổi nhân sự thường xuyên. Cen Land đã cố gắng khắc chế điểm yếu này bằng cách xây dựng văn hóa doanh nghiệp gắn gũi, tương trợ lẫn nhau, truyền cảm hứng để giúp nhân viên tăng sự gắn bó với nghề, với Công ty.

## CƠ HỘI



**Cơ hội đến từ Kinh tế Vĩ mô, điều kiện Xã hội và diễn biến toàn ngành Bất động sản**

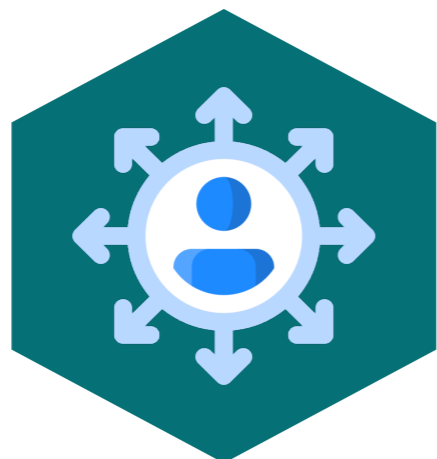
Đón đầu dòng vốn FDI: Với định hướng là doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực bất động sản công nghệ, Cen Land có cơ hội phát triển mạnh mẽ khi kết hợp năng lực nội tại của mình với các yếu tố hỗ trợ là dòng vốn FDI đang đổ bộ vào Việt Nam.

Nguồn cung được cải thiện: Bước sang 2021, toàn ngành BĐS kỳ vọng có sự khởi sắc trong nguồn cung khi các quy định pháp luật gồm Luật Xây dựng, Luật Đầu tư đã được sửa đổi và Nghị định 148 bắt đầu có hiệu lực, xử lý các "điểm nghẽn" trong thủ tục pháp lý cùng các chính sách quy hoạch đất xây dựng dự án mới của Nhà nước.

Sự trở lại của "cầu": Thừa hưởng kinh nghiệm phòng chống dịch bệnh và đường lối phát triển vững vàng bước qua đại dịch Covid-19, nền kinh tế Việt Nam năm 2021 sẽ phục hồi và tiếp tục tăng trưởng, kéo theo đó là hoạt động giao dịch trên thị trường BĐS sôi động trở lại ở các phân khúc.



## CƠ HỘI



### Cơ hội đến từ tiềm năng của doanh nghiệp

Phát triển chi nhánh mới: Bắt đầu hoạt động vào cuối năm 2020, Cen HCM đã và đang phân phối thành công các dự án nghỉ dưỡng và căn hộ trung - cao cấp tại khu vực phía Nam như: căn hộ cao cấp Vinhomes Grand Park, các phân khu The Origami & Manhattan, nhà phố thương mại Grand World Phú Quốc,...

Bắt kịp xu thế BĐS công nghiệp: Cen Land bước đầu tham gia vào thị trường BĐS công nghiệp - một điểm sáng hứa hẹn sự bùng nổ thu hút vốn đầu tư trong năm 2021 với Cen Zone - Sàn bất động sản công nghiệp cho khoảng 300 khu công nghiệp trong cả nước.

Phát triển lĩnh vực kinh doanh và nền tảng công nghệ mới:

Cen Cuckoo - thương hiệu chuyên về căn hộ dịch vụ và quản lý vận hành BĐS có quy mô lớn của Việt Nam. Cen Land cũng ký kết với Best Western để quản lý và vận hành các căn hộ này theo tiêu chuẩn quốc tế.

Mới đây, Cen Land đã công bố hoàn tất thương vụ mua lại 100% Cenhomes.vn, chủ sở hữu nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam - Cenhomes.vn với tham vọng đầu tư mạnh mẽ cho chuyển đổi số, hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản của Cen Land. Cen Land cũng đã mở rộng thêm lĩnh vực kinh doanh mua bán nhà phố (nhà lẻ) đối với thị trường thứ cấp và ứng dụng cho thuê nhà ngắn và dài hạn với thương hiệu Cen Housing và Cen Stay.

Bộ máy quản lý dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, bộ máy quản lý của Cen BM đã được định hình, sẵn sàng tâm thế cho việc mở rộng mạng lưới phân phối rộng khắp trên toàn quốc và đón đầu xu thế hồi phục của thị trường bất động sản.

Tham gia phân phối các dự án lớn: Vinhomes ... nhờ vào uy tín lâu năm và mạng lưới phân phối rộng lớn.

Dịch bệnh vẫn tiếp tục diễn biến phức tạp tại nhiều quốc gia đối tác: Hoạt động thương mại, du lịch, vận chuyển hành khách mặc dù diễn ra trong phạm vi hạn chế và dưới sự giám sát cẩn thận của Chính phủ, vẫn tiềm ẩn nguy cơ khiến bệnh dịch lan truyền khi người dân trong nước đã sinh hoạt bình thường trở lại và dần mất cảnh giác so với thời kỳ đầu chống dịch.

Thay đổi trong chủ trương, chính sách của Chính phủ: Những sự thay đổi có thể xảy ra trong chính sách liên quan đến ngành và lĩnh vực mà Công ty đang tham gia sẽ làm ảnh hưởng đến quá trình thực hiện, phát triển, quản lý, kinh doanh các dự án. Quan điểm "thu hút FDI có chọn lọc" chọn lọc về công nghệ, chọn lọc về bảo vệ môi trường, chọn lọc những nhà đầu tư sẵn sàng kết nối với các doanh nghiệp trong nước, nhà đầu tư không gây ô nhiễm môi trường, không sử dụng công nghệ lạc hậu, chậm triển khai... là một áp lực khiến Cen phải tìm kiếm, sàng lọc, lựa chọn các nhà đầu tư phù hợp.



## THÁCH THỨC

Đối thủ cạnh tranh: Về mảng môi giới BĐS, Cen phải "phân chia" thị phần với một số đối thủ đáng gờm khác, điều này tạo áp lực để giữ vững vị thế dẫn đầu. Phát triển BĐS thứ cấp là một mảng đang được Cen chú trọng đầu tư vào, chịu sự cạnh tranh và sự phụ thuộc nhất định vào chính các chủ đầu tư. Về lĩnh vực Proptech, Cen Land là đơn vị đi đầu, tuy nhiên trên đà mở ra thời kỳ 4.0 của đất nước, trên thị trường ngày càng xuất hiện nhiều đối thủ trẻ năng động và cập nhật những công nghệ hiện đại. Những thách thức trên đòi hỏi Cen phải không ngừng đổi mới và cập nhật hệ thống, linh hoạt trong kinh doanh và bảo đảm uy tín vững vàng.

Giá thành sản phẩm cao do ngành bất động sản đang trên đà phục hồi mạnh mẽ và tốc độ đô thị hóa nhanh tại các khu vực vệ tinh thành phố lớn.





# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

## MỤC TIÊU

- >> Giữ vững vị thế dẫn đầu thị phần môi giới bất động sản và mở rộng mạng lưới hoạt động;
- >> 50% giao dịch BĐS tại VN được thực hiện thông qua nền tảng công nghệ Cenhomes.vn;
- >> Trở thành nhà đầu tư thứ cấp chuyên nghiệp nhất Việt Nam;
- >> Là đối tác không thể thiếu của các nhà phát triển bất động sản trong nước và quốc tế.

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

- >> Hợp tác với các chủ đầu tư có uy tín, phân phối các sản phẩm chất lượng tốt và giá thành hợp lý;
- >> Có mặt trong các dự án phân phối ở mọi dự án trên thị trường, linh hoạt lựa chọn tập trung vào các phân khúc tiềm năng trong từng thời điểm;
- >> Chú trọng vào trải nghiệm khách hàng, nỗ lực cung cấp các dịch vụ tốt nhất để củng cố và tạo dựng uy tín của thương hiệu Cen đối với tệp khách hàng, đối tác cũ và những thế hệ khách hàng, đối tác mới;
- >> Không ngừng khởi nghiệp, kiện toàn và phát triển hệ sinh thái BĐS Cen Land;
- >> Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ Cenhomes.vn đáp ứng xu thế của thị trường, đem lại trải nghiệm mới trong lĩnh vực bất động sản và phục vụ cho việc mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh gấp nhiều lần;
- >> Áp dụng công nghệ nhằm tối ưu hóa hoạt động vận hành và quản trị nội bộ của Công ty;
- >> Tích cực cải tiến công tác tuyển dụng và đào tạo; xây dựng môi trường làm việc lành mạnh và thúc đẩy đội ngũ lãnh đạo, nhân viên phát huy toàn bộ năng lực;
- >> Tuân thủ pháp luật Nhà nước, tuân thủ kỷ luật của chính Công ty, hoạt động kinh doanh trên tinh thần đề cao đạo đức nghề nghiệp và trách nhiệm với toàn thể xã hội.

## **CHƯƠNG III.**

# **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và Kế hoạch hoạt động năm 2021**

1. Các yếu tố vĩ mô ảnh hưởng đến thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2020 và triển vọng năm 2021
2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020
3. Kế hoạch hoạt động năm 2021



### Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2020

Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam nói riêng, toàn cầu nói chung chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch Covid-19 và những dư âm của chiến tranh thương mại Mỹ Trung từ năm 2018 vẫn chưa kết thúc. Đến giai đoạn cuối năm, nhiều nền kinh tế lớn trên Thế giới phải phong tỏa trở lại do lần sóng Covid-19 lần 2 và lần 3. Các nền kinh tế này chính thức rơi vào tình trạng suy thoái dẫn đến thương mại toàn cầu đã bị suy giảm nghiêm trọng.

Nhờ các biện pháp chống dịch hiệu quả cao, kinh tế Việt Nam đã tránh được một cuộc suy thoái và là một trong số ít các quốc gia ghi nhận mức tăng trưởng dương trong năm 2020. Theo Tổng cục Thống kê, GDP năm 2020 tăng 2,9% (đây là mức tăng trưởng thấp so với 7,0% của năm 2019) nhưng vẫn đưa Việt Nam vào top 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất thế giới (theo đánh giá của The Economist). Trong ba khu vực chính của nền kinh tế, ngành nông, lâm và ngư nghiệp tăng 2,7%; ngành công nghiệp và xây dựng tăng 4,0% và ngành dịch vụ tăng 2,3%. Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, lạm phát cơ bản chỉ tăng 2,31%. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2020 dưới 4% của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường.

Dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam trong năm 2020 trị giá 28,53 tỷ USD, bằng 75% so với năm 2019, đây là kết quả tốt hơn nhiều so với các quốc gia khác trong bối cảnh những tác động của Covid-19 khiến dòng vốn đầu tư toàn cầu suy giảm tới 30 - 40% (theo số liệu của UNCTAD). Tính đến ngày 31/12/2020, Việt Nam đang có 14 Hiệp định Thương mại tự do (FTAs) có hiệu lực, trong đó EVFTA (có hiệu lực từ ngày 01/08/2020) và UKVFTA (có hiệu lực từ ngày 31/12/2020) là những tấm vé mới mở ra nhiều cơ hội mới cho sự phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới của nước ta.

Bên cạnh những kết quả đạt được, kinh tế Việt Nam còn phải đối mặt với nhiều khó khăn do chịu nhiều tác động đan xen bởi tình hình kinh tế quốc tế ngày càng phức tạp và khó lường. Dịch Covid-19 đã làm gián đoạn chuỗi cung ứng

toàn cầu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến ngành thương mại, du lịch và vận tải, khiến không ít doanh nghiệp phải thu hẹp quy mô và tạm ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh.

### Diễn biến ngành Bất động sản năm 2020

Với ngành BĐS, đại dịch Covid-19 đã mở ra một giai đoạn khó khăn, thị trường giao dịch đã có những thời điểm gần như bị "đóng băng"; tính đến hết tháng 11/2020 đã có tới gần 1.300 doanh nghiệp phải tạm dừng kinh doanh có thời hạn, tăng hơn 117% so với cùng kỳ năm 2019. Dịch Covid-19 đã khiến các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền kinh doanh, bởi việc tổ chức mở bán các dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu của thị trường cũng bị giảm mạnh do nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn, tập trung nhiều hơn để phục vụ nhu cầu thiết yếu, nhiều sàn giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc không phát sinh giao dịch. 2020 cũng chính là khoảng thời gian khiến cho các doanh nghiệp có tiềm lực đủ mạnh và có tầm nhìn có cơ hội chứng tỏ năng lực của mình. Nhiều doanh nghiệp lớn đã thực hiện các thương vụ M&A BĐS; áp dụng công nghệ vào việc vận hành và kinh doanh dự án; chuyển hướng đầu tư vào các lĩnh vực đang là điểm nóng của ngành như là BĐS khu công nghiệp....

- Cơ cấu sản phẩm của thị trường bất động sản có sự thay đổi khi bất động sản nghỉ dưỡng tụt liệt nhưng bất động sản khu công nghiệp lại đón thời cơ vàng, phân khúc đất nền lên ngôi, phân khúc chung cư trầm lắng...

- Dù cả nguồn cung và giao dịch bất động sản đều có xu hướng giảm mạnh nhưng giá bán vẫn không giảm nhiều, thậm chí còn tăng ở một số phân khúc. Đặc biệt là phân khúc đất nền do nhu cầu đầu tư bất động sản của khách hàng vào phân khúc này tăng lên. Lãi suất cho vay mua nhà giảm mạnh cũng là một động lực cho thị trường bất động sản năm 2020.

- Một điểm sáng trên thị trường bất động sản năm 2020 là việc ứng dụng công nghệ hiện đại để thực hiện việc bán hàng trực tuyến của các doanh nghiệp. Các nền tảng thương mại điện tử, các ứng dụng công nghệ như: thực tế ảo, hình ảnh 360 độ, các hội thảo, hội nghị trực tuyến lần lượt ra đời và đem lại trải nghiệm hoàn toàn mới cho khách hàng khi họ chỉ cần tìm kiếm và thu thập thông tin chỉ qua các phương tiện thông minh, tại nhà mà không cần đến tận nơi. Việc thay đổi là cần thiết không chỉ để thích ứng với hiện tại mà còn trở thành một xu hướng trong tương lai khi công nghệ trở thành yếu tố then chốt, tạo lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp.



## Triển vọng trong năm 2021

Đã có kinh nghiệm thành công đẩy lùi dịch Covid-19 hai lần trong năm 2020, bước sang 2021, Việt Nam được dự báo có thể đạt được mức tăng trưởng GDP là 6,9% trong kịch bản tích cực nhất. Theo số liệu Tổng cục Thống kê công bố ngày 29/03/2021, quý I/2021 - trong bối cảnh dịch bệnh quay trở lại diễn biến phức tạp ở một số địa phương, GDP của nước ta ước tính tăng trưởng 4,48%, cao hơn mức 3,68% của cùng kỳ năm 2020.

Năm 2021 được kỳ vọng sẽ là một năm phục hồi của toàn ngành Bất động sản với những nút thắt trong thủ tục pháp lý được gỡ bỏ và những chính sách quy hoạch đất xây dựng dự án của Chính phủ; sự quay trở lại của “cầu” khi nền kinh tế phục hồi và ổn định sau đại dịch. Tuy nhiên, sự phục hồi của từng hạng mục và phân khúc Bất động sản nói riêng sẽ còn phụ thuộc vào tình hình kiểm soát dịch bệnh và diễn biến chung của nền kinh tế.

- Xu hướng thị trường đang chuyển về các khu đô thị “vùng ven” của các thành phố lớn, khi giá BĐS ở nội thành đã quá cao, điều này đồng thời tạo ra áp lực ngược lại, đẩy giá ở các khu vực này tăng “nóng”: Theo Báo cáo của Bộ Xây dựng, giá căn hộ chung cư tại hai thị trường lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý IV và cả năm 2020 có xu hướng tăng, khoảng 2 - 3% tại Hà Nội và khoảng 3 - 4% tại TP. Hồ Chí Minh, từ 20 đến 50% tại các đô thị mới lân cận nội thành, so với quý IV năm 2019. Dự kiến năm 2021, trung bình giá bán bất động sản trên thị trường có thể tăng 10% so với năm 2020. Các vùng xung quanh việc giá có giảm hay không sẽ phụ thuộc vào cung - cầu và tình hình kiểm soát dịch bệnh.

- Bất động sản khu công nghiệp là điểm thu hút dòng vốn đầu tư FDI mạnh mẽ với lợi thế chi phí nhân công và giá đất rẻ. Theo khảo sát của Savills ở 54 thị trường tại 21 quốc gia, vùng lãnh thổ, trong đó có Hà Nội và TP. HCM, Việt Nam là quốc gia có “chi phí vận hành khu công nghiệp” thấp nhất.

- Bất động sản nghỉ dưỡng là hạng mục “béo bở” trong các thương vụ M&A năm vừa rồi, được kỳ vọng sẽ khởi sắc và bứt phá trong điều kiện dịch bệnh được kiểm soát hoàn toàn với vaccine.

- Chuyển đổi công nghệ sẽ tiếp tục là một xu thế diễn ra mạnh mẽ ở các doanh nghiệp bất động sản để tăng sức cạnh tranh trên thị trường và tạo điều kiện để mở rộng quy mô trong thời kỳ 4.0.



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

Năm 2020, đại dịch Covid-19 mở ra một giai đoạn khó khăn cho toàn bộ nền kinh tế thế giới và Việt Nam, ngành Bất động sản nói riêng đã có thời điểm gần như bị “đóng băng” thị trường giao dịch. Trước “cơn bão” đã có sức mạnh “thổi ngā” nhiều doanh nghiệp ấy, với kinh nghiệm tích lũy gần 20 năm qua và trưởng thành qua 2 cuộc khủng hoảng của thị trường bất động sản trước đây, Cen Land vẫn vững vàng vượt qua năm 2020 và tiếp tục bước trên vị trí hàng đầu trong lĩnh vực môi giới bất động sản, mang về hơn **2.163 tỷ đồng** doanh thu bằng 93% so với 2019 đạt 88,6% kế hoạch cả năm, lợi nhuận sau thuế **300 tỷ đồng** bằng 76.3% so với năm 2019 và đạt 75 % kế hoạch. EPS đạt **3.672 đồng/cổ phiếu**.

### Một số chỉ tiêu quan trọng

Chỉ tiêu	Đơn vị	2019	2020	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	Đồng	1.773.513.275.278	2.076.884.631.261	17,11%
Tài sản dài hạn	Đồng	908.056.576.088	1.734.179.899.921	90,98%
Tổng tài sản	Đồng	2.681.569.851.366	3.811.064.531.182	42,12%
Tổng nợ phải trả	Đồng	783.550.094.177	1.766.766.674.128	125,48%
Vốn chủ sở hữu	Đồng	1.898.019.757.189	2.044.297.857.054	7,71%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đồng	2.312.430.711.327	2.117.494.600.817	-6,98%
Giá vốn hàng bán	Đồng	1.560.339.720.950	1.518.424.566.814	-2,69%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	493.139.823.925	380.757.630.028	-22,79%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	491.210.664.003	374.010.622.035	-23,86%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	392.745.472.672	300.003.430.254	-23,61%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	4.860	3.672	-24,44%



## KQKD của các công ty thành viên

Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn				
Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2020 so với 2019
Tổng tài sản	Đồng	242.485.192.936	283.299.739.313	116,83%
Tổng doanh thu	Đồng	233.300.711.762	110.700.048.500	47,45%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	6.885.049.317	22.919.096.251	332,88%

Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới				
Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2020 so với 2019
Tổng tài sản	Đồng	67.382.977.030	83.240.069.718	123,53%
Tổng doanh thu	Đồng	172.793.304.705	96.455.869.936	55,82%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	9.332.246.927	12.802.200.406	137,18%

Công ty TNHH TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ				
Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2020 so với 2019
Tổng tài sản	Đồng	285.216.228.686	742.546.799.582	260,35%
Tổng doanh thu	Đồng	381.225.568.808	383.422.535.238	100,58%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	4.806.848.526	22.191.342.540	461,66%

Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ				
Chỉ tiêu	ĐVT	2019	2020	2020 so với 2019
Tổng tài sản	Đồng	1.993.920.133	1.989.098.660	99,76%
Tổng doanh thu	Đồng	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	- 6.079.867	- 4.821.473	79,30%

Công ty TNHH Cen CUCKOO		
Chỉ tiêu	ĐVT	2020
Tổng tài sản	Đồng	23.206.814.627
Tổng doanh thu	Đồng	1.214.942.550
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	- 1.080.594.154

Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen		
Chỉ tiêu	ĐVT	2020
Tổng tài sản	Đồng	29.675.269.784
Tổng doanh thu	Đồng	6.769.713.382
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	- 2.790.215.091

## Cơ cấu nhân sự

STT	Tiêu chí	Năm 2020	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>3362</b>	
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	2292	62,59%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	876	23,92%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	99	2,70%
4	Lao động phổ thông	395	10,79%
<b>II</b>	<b>Theo đối tượng lao động</b>	<b>3362</b>	
1	Lao động trực tiếp	50	1,37%
2	Lao động gián tiếp	3162	98,63%
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>3362</b>	
1	Nam	2016	55,05%
2	Nữ	1646	44,95%
<b>IV</b>	<b>Theo thời hạn HĐLĐ</b>	<b>3362</b>	
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	1523	41,59%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	1937	52,89%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	202	5,52%
<b>V</b>	<b>Theo cấp quản lý</b>	<b>3362</b>	
1	Quản lý cấp cao	21	0,57%
2	Quản lý cấp trung	293	8,00%
3	Quản lý cấp chi nhánh	24	0,66%
4	Chuyên viên, nhân viên	3324	90,77%
<b>VI</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>3362</b>	
1	Từ 18 đến 25 tuổi	952	26,00%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	2146	58,60%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	456	12,45%
4	Trên 45	47	1,28%
<b>VII</b>	<b>Theo chức năng</b>	<b>3362</b>	
1	Cấp quản lý	230	6,28%
2	Bán hàng	3037	82,93%
3	Hỗ trợ văn phòng	395	10,79%
<b>Tổng cộng</b>		<b>3362</b>	<b>100%</b>

## Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2020 của Công ty

### Lĩnh vực môi giới bất động sản

Năm 2020 là một năm đầy thử thách đối với lực lượng kinh doanh khi một loạt các khó khăn trở ngại ập đến. Thời điểm đầu năm, Chính phủ yêu cầu thực hiện giãn cách xã hội đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc triển khai mở bán, ra mắt dự án bị hạn chế, công trình dừng thi công, ảnh hưởng đến tâm lý khách hàng, nhu cầu bất động sản giảm sút nghiêm trọng, chi phí quảng cáo tiếp thị lớn nhưng vẫn không hiệu quả.....

Nắm bắt tình thế, với sự chỉ đạo quyết liệt của Ban lãnh đạo, Cen Land nhanh chóng tìm ra các giải pháp để đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh trong đại dịch.

**- Giải pháp bán hàng linh hoạt:** Ngay từ đầu năm khi mới xảy ra đại dịch, Công ty đã nhanh chóng thực hiện các giải pháp phù hợp để đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh. Theo đó, các phương thức bán hàng được thay đổi một cách linh hoạt, áp dụng công nghệ trên nền tảng Cenhomes.vn vào công tác bán hàng, các hoạt động mở bán online liên tục diễn ra hàng tuần trong giai đoạn giãn cách xã hội. Cũng chính Covid-19 đã thúc đẩy quá trình chuyển đổi số tại Cen Land diễn ra nhanh hơn. Với Cenhomes.vn, sàn giao dịch bất động sản trực tuyến của Cen Land có số lượng tài khoản đăng ký lên tới 250.000 users, trong đó ứng dụng (app) Cenhomes.vn có đến 24.000 lượt tải. Lượng người dùng tăng 62% trong những tháng cuối năm. Cenhomes.vn đang giới thiệu và phân phối hơn 500 dự án bất động sản trong và ngoài nước với gần 3.000 tin mua bán, cho thuê bất động sản đăng tải mỗi tháng, hỗ trợ cho khoảng 800 giao dịch mỗi tháng.

377.592 người dùng

Trung bình 250.000 lượt  
truy cập/ thángTổng cộng 2094 lượt  
giao dịch


# CENHOMES.VN

MUA NHÀ KIỂU MỚI, TỚI CENHOMES

Big  
Data

AI Marketing

VR (Hiện thực ảo)

AR (Hiện thực tăng cường)

3D  
Tour



**Mở rộng mạng lưới bán hàng:**

Trong bối cảnh xảy ra đại dịch, Cen Land không những không cắt giảm mà còn thu hút thêm được rất nhiều nhân sự, đặc biệt là các nhân sự quản lý cấp cao có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản... Bên cạnh việc củng cố sức mạnh cho lực lượng bán hàng STDA hiện có, Cen Land còn thành lập thêm một lực lượng bán hàng mới nâng tổng số nhân viên bán hàng cơ hữu lên hơn 3.000 nhân sự. Ngoài ra, lực lượng bán hàng của hơn 700 sàn liên kết trên toàn quốc cũng đóng góp hơn 145 tỷ đồng doanh thu chiếm 14% tổng doanh thu môi giới.

Trong năm nay, Cen Land cũng tiến hành nâng cấp và mở mới một loạt các Công ty thành viên tại các địa phương dưới sự quản lý của Cen BM giúp cho đội ngũ môi giới tại địa phương tăng tính chủ động và trở thành cánh tay nối dài của Cen Land ở khắp các tỉnh

thành, địa phương, khu vực. Ngay thời điểm cuối năm, Cen Land đã chính thức mở thêm chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh để tập trung phân phối bất động sản cho các chủ đầu tư lớn như Vinhomes. Khi dịch bệnh xảy ra, nhiều công ty bất động sản phá sản hoặc bất buộc phải cắt giảm nhân sự thì Cen Land đã biến bất lợi của các đối thủ cạnh tranh thành lợi thế của mình, đưa ra những chính sách đãi ngộ phù hợp để thu hút được các nhân sự tài giỏi của các công ty đổ về đầu quân và trở thành một phần của lực lượng bán hàng đông đảo tại Cen Land.

**Về nguồn hàng:**

Cen Land tập trung vào các chủ đầu tư có uy tín, có tiềm lực, dùng nguồn lực mạnh về tài chính để độc quyền phân phối hay đầu tư vào dự án có sản phẩm thanh khoản cao, không đầu tư dàn trải. Trong khi nhiều công ty môi giới bất động sản bị đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động do giãn cách xã hội và không có hàng bán thì giao dịch tại Cen Land vẫn diễn ra rất sôi động. Nhờ sự chuẩn bị nguồn hàng khổng lồ từ trước khi dịch bệnh xảy ra, Công ty có rất nhiều lựa chọn để nhanh chóng đưa ra các sản phẩm phù hợp với thị trường.

Kết thúc năm 2020, Cen Land phân

phối tổng cộng 158 dự án, trong đó có 34 dự án phân phối độc quyền. Tổng sản phẩm trong kho hàng lên đến 20.758 tương đương 77.898 tỷ giá trị bất động sản; Giao dịch thành công 8.416 sản phẩm tương đương hơn 32.000 tỷ;

Doanh thu môi giới đạt 1.028,8 tỷ bằng 80,6% so với 2019, hoàn thành 77,1% kế hoạch cả năm, chiếm 47,6% tổng doanh thu.

Bộ phận Phát triển Sàn liên kết là đơn vị có thành tích xuất sắc nhất 2020 khi vượt kế hoạch 21% đóng góp khoảng 145 tỷ đồng doanh thu, chiếm 14% tổng doanh thu môi giới của Công ty. Con số này đã thể hiện cho những nỗ lực đáng ghi nhận của các sàn liên kết khi tiếp tục tin tưởng, đồng hành cùng Cen Land trong năm 2020.



**Các dự án phân phối nổi bật năm 2020:**

Tên Dự án	Địa điểm	Chủ đầu tư	Số lượng sản phẩm	Giá trung bình/căn	Hình thức môi giới	Thời điểm bán hàng	Số lượng đã bán 2020
			(Tổng giỏ hàng của 2020)	(tỷ đồng)			
WHT 1-Wyndham Lynn times Thanh Thủy	Phú Thọ	Công ty cổ phần dịch vụ du lịch Onsen Fuji	1200	1	Độc quyền	T4.2020	788
Eurowindow River Park	Hà Nội	Công ty TNHH Thăng Long	996	2,09	Độc quyền	T10/2019	225
C SKY VIEW	Bình Dương	Chánh Nghĩa Quốc Cường	415	1,05	Độc Quyền	T08.2019	204
The Terra - An Hưng (chung cư)	Hà Đông, Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest	622	2,55	Không độc quyền	T5/2020	189
Louis city	Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai	263	10	Độc quyền 1 phần bảng hàng	2020	187
Epic's home	Hà Nội	Liên danh Constrexim - Thái Hà	448	2,5	08/01/2020-21/4/2020: Độc quyền; 28/04/2020-28/12/2020: Không độc quyền	T1/2020	170
VINHOMES GRAND PARK	Quận 9, TP. HCM	VinHomes	400	2,78	Không độc quyền	T2/2020	138
Lotus Central	Bắc Ninh	Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại Bắc Ninh	254	1,64	Độc quyền	T11/2019	137
The Manor Central Park	Hà Nội	Công ty CP Bixteco	147	25	Độc quyền	10/2019	136
Parkview City	Bắc Ninh	Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam	458	1,61	Độc quyền	T8/2020	132
Kỳ Co Gateway	Quy Nhơn	Công ty CP Danh Khôi Holdings	1210	1,86	Không độc quyền	T2/2020	124
Him Lam Green Park	Bắc Ninh	Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam	483	3,149	Không độc quyền	T1/2020	109
Mê Linh Vista	Mê Linh, Hà Nội	Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức	124	3,5	Độc quyền	Tháng 4/2020	102
LOVERA VISTA	Bình Chánh, HCM	Khang Điền	71	2,12	Không độc quyền	1/2020	71
STELL MEGA CITY	Cần Thơ	Kita Invest	200	2,49	Không độc quyền	01/2020	55



**Vinhomes Grand Park quận 9**  
 Chủ đầu tư: Vinhomes trực thuộc Tập đoàn Vingroup  
 Vị trí: Nguyễn Xiển - Phường Long Thạnh Mỹ - Quận 9 - TP Hồ Chí Minh  
 Diện tích: 271 ha  
 Mật độ xây dựng: 20 - 25%  
 Loại hình sản phẩm: căn hộ chung cư, nhà phố, shophouse, biệt thự, dinh thự  
 Quy mô: 71 tòa tháp cao 25 - 35 tầng  
 Khởi công: 2017, bàn giao: 2020



**The Manor Central Park**  
 Chủ đầu tư: Tập đoàn Bitexco  
 Địa chỉ: Đường Nguyễn Xiển, quận Hoàng Mai, Hà Nội  
 Loại hình sản phẩm: Biệt thự liền kề  
 Tổng diện tích khu đất: 89,7 ha - Mật độ xây dựng 20,8%  
 Quy mô dự án: 975 căn Thấp Tầng, 17 tòa Chung cư cao 35-40 Tầng + 2 Tòa tháp cao 55 tầng  
 Cơ cấu diện tích: 75m2, 99m2, 160m2, 200m2

**Wyndham Lynn Times Thanh Thủy**  
 Chủ đầu tư dự án: Công ty cổ phần dịch vụ du lịch ONSEN FUJI  
 Vị trí dự án: Bảo Yên, Thanh Thủy, Phú Thọ  
 Quy mô dự án: Dự án bao gồm 2 tòa khách sạn cao 32 tầng căn hộ KS, cung cấp trên 2100 phòng, được xây dựng trên khu vực rộng 8.837m2 ngay phía bên trên mỏ khoáng nóng  
 Loại hình phát triển: Căn hộ khách sạn  
 Mật độ xây dựng: 39,88%  
 Hoàn thành và đi vào sử dụng: Quý I/2022



**Parkview City**  
 Chủ đầu tư: Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam  
 Địa chỉ: Đường Huyền Quang - Bắc Ninh - Tỉnh Bắc Ninh  
 Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư  
 Tổng diện tích khu đất: 4.108m2  
 Quy mô dự án: 1 tòa 30 tầng: 458 căn  
 Cơ cấu diện tích: 52-96 m2  
 Giá sản phẩm: Từ 1.2 - 2.8 tỷ

**C-Sky View**  
 Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường  
 Địa chỉ: Đường Trần Phú, phường Chánh Nghĩa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương  
 Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư Biệt Thự liền kề.  
 Tổng diện tích khu đất: 8596.4m2  
 Quy mô dự án: 2 tòa với 36 tầng, 1165 căn hộ  
 Cơ cấu diện tích: 47.6m2 - 166.89m2  
 Giá sản phẩm: Từ 1.6 - 3.3 tỷ





## Lĩnh vực đầu tư thứ cấp

Năm 2020 là năm ghi nhận hoạt động đầu tư thứ cấp sôi động nhất và lớn nhất từ trước đến nay với tổng mức đầu tư của các dự án lên đến hơn 6000 tỷ bao gồm: 53 lô liền kề shophouse và căn hộ chung cư dự án Bình Minh Garden, 77 căn hộ chung cư HH1 dự án khu chức năng đô thị Đại Mỗ, 325 lô biệt thự và liền kề dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, 156 lô biệt thự và liền kề thuộc dự án xây dựng khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch,...

Doanh thu của của hoạt động đầu tư thứ cấp năm 2020 ghi nhận 1085 tỷ tăng 8,5% so với 2019 và chiếm 50% trong tổng doanh thu và hoàn thành 103% kế hoạch cả năm.

### Các dự án thứ cấp đã bán trong 2020:

Tên dự án	Địa điểm	Chủ đầu tư	Số lượng đã bán	Doanh thu (đồng)
Bình Minh Garden	Long Biên, Hà Nội	CTCP Đầu tư và phát triển BĐS Thế kỷ - Cen Invest	58 shophouse	545.501.820.832
			77 căn hộ	120.412.472.079
Làng Việt Kiều Quốc tế	Hải Phòng	CTCP Đầu tư Phát triển Việt Anh		16.663.071.397
Vườn Sen	Bắc Ninh	Công ty TNHH Nam Hồng	11	31.425.556.794
				39.105.820.066
HH1 Đại Mỗ	Hà Đông	FLC Group	50	63.066.654.923
Louis City Hoàng Mai	Hoàng Mai, Hà Nội	CTCP Đầu tư và phát triển đô thị Hoàng Mai	17	120.682.935.978
The Central Thanh Hóa	Thành phố Thanh Hóa	Công ty cổ phần Bất động sản Thế kỷ	8	17.721.982.478
Dự án Dolphin	Mỹ Đình, Hà Nội	CTCP Đầu tư và phát triển BĐS Thế kỷ - Cen Invest	4	125.767.524.866
Khác			2	5.022.882.094

### Danh mục đầu tư thứ cấp 2018 - 2021

Dự án	2018	2019	2020	2021P
Mua đứt	423,5	797,5	1106,6	
Hợp tác đầu tư	100	267		
C - Sky View			142	343
Louis City stage 2, 3			460	3280
Hinode Royal Park			100	1060
Khác				1000

DVT: tỷ đồng

## Các lĩnh vực cung cấp dịch vụ BĐS khác

**Tư vấn chiến lược marketing:** Năm nay do ảnh hưởng của Covid nên ngân sách marketing của các chủ đầu tư dành cho các dự án cũng bị cắt giảm nghiêm trọng, các hoạt động marketing chủ yếu được thực hiện nhằm phục vụ hoạt động bán hàng nội bộ, đặc biệt là các hoạt động mở bán và bản tin bất động sản online. Doanh thu dịch vụ quảng cáo và tổ chức sự kiện từ khách hàng bên ngoài giảm 12,4% so với 2019 và ghi nhận 24 tỷ đạt 57,1 % kế hoạch đặt ra

Trong năm 2020, Cen Land và các công ty thành viên liên tiếp cho ra mắt các đơn vị kinh doanh mới như **Cen Zone** phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản công nghiệp, **Cen Cuckoo** phục vụ cho hoạt động quản lý và vận hành bất động sản, **Cen Stay** phục vụ cho hoạt động tư vấn và quản lý thuê và cho thuê bất động sản. Đây là những mảnh ghép cần thiết để bổ sung, bù đắp để hoàn thiện rõ nét bức tranh hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện của Cen Land. Do các thành viên này mới thành lập nên chưa đóng góp nhiều vào doanh thu của của công ty nên Doanh thu khác vẫn chủ yếu ghi nhận từ hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng **Cen X Space** và **một số bất động sản cho thuê khác** với 24,7 tỷ tăng trưởng 22% so với năm 2019 bằng 165% kế hoạch cả năm.

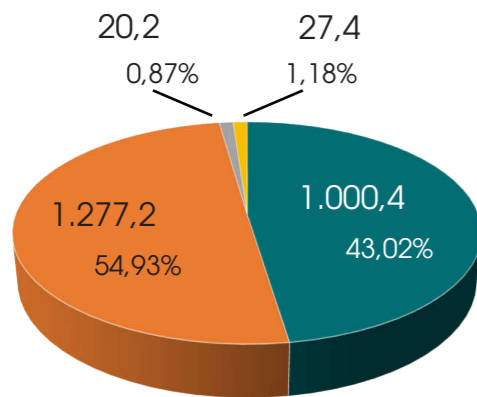


# CƠ CẤU CỦA MỖI MẢNG DỊCH VỤ TRONG DOANH THU, LỢI NHUẬN

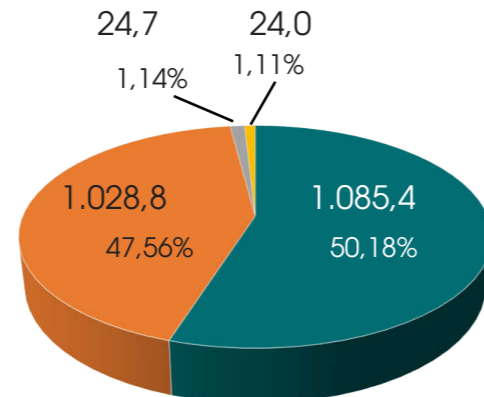
## CƠ CẤU DOANH THU

ĐVT: Tỷ đồng

- Doanh thu môi giới BĐS
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện
- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng



NĂM 2019



NĂM 2020

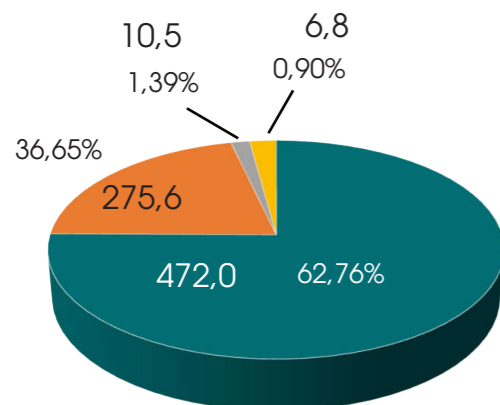
Trong năm 2020, mảng **chuyển nhượng bất động sản** tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng và vươn lên chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu của Cen Land, đạt **50,18%**, tăng **7,16%** so với cùng kỳ năm trước. Điều này phản ánh chiến lược tập trung mạnh vào hoạt động đầu tư bất động sản thứ cấp của Công ty trong năm qua. **Doanh thu từ hoạt động đầu tư thứ cấp** được ghi nhận bằng toàn bộ giá trị bất động sản giao dịch tương đương **1.085 tỷ đồng** - trong khi với **hơn 32.000 tỷ đồng** giá trị bất động sản giao dịch, **doanh thu môi giới** chỉ được ghi nhận phần phí dịch vụ **1.028 tỷ đồng**.

**Doanh thu đến từ mảng môi giới bất động sản** giảm từ **54,93%** (năm 2019) xuống **47,56%** (năm 2020). Tuy nhiên, mảng môi giới bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận của Công ty với tỷ lệ **80,84%**, tăng **18,08%** so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản trong năm 2020 chiếm **22,81%**.

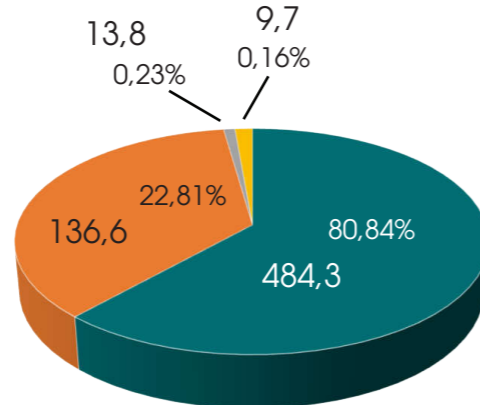
## CƠ CẤU LỢI NHUẬN

ĐVT: Tỷ đồng

- Lợi nhuận gộp về môi giới BĐS
- Lợi nhuận gộp về chuyển nhượng BĐS
- Lợi nhuận gộp về dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện
- Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê văn phòng



NĂM 2019



NĂM 2020

Hoạt động **dịch vụ cho thuê văn phòng** cũng vượt qua hoạt động **cung cấp dịch vụ** ở cả tỷ trọng doanh thu và tỷ trọng lợi nhuận. **Doanh thu và lợi nhuận hoạt động cho thuê văn phòng** năm 2020 lần lượt chiếm **1,14%** và **2,31%**.





# TÀI SẢN

Chỉ tiêu	2019		2020		Tăng/giảm năm 2020- 2019 (%)
	Giá trị (VND)	Tỷ trọng / Tổng TS (%)	Giá trị (VND)	Tỷ trọng / Tổng TS (%)	
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.773.513.275.278</b>	<b>66,14%</b>	<b>2.076.884.631.261</b>	<b>54,50%</b>	<b>17,11%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	167.519.548.490	6,25%	191.286.523.740	5,02%	14,19%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-		219.999.989.852	5,77%	
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.439.223.211.461	53,67%	1.614.999.498.995	42,38%	12,21%
Hàng tồn kho	141.709.747.174	5,28%	31.839.994.113	0,84%	-77,53%
Tài sản ngắn hạn khác	25.060.768.153	0,93%	18.758.624.561	0,49%	-25,15%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>908.056.576.088</b>	<b>33,86%</b>	<b>1.734.179.899.921</b>	<b>45,50%</b>	<b>90,98%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	654.409.030.229	24,40%	1.477.129.372.477	38,76%	125,72%
Tài sản cố định	187.997.988.389	7,01%	225.682.429.286	5,92%	20,05%
Tài sản dở dang dài hạn	42.446.678.380	1,58%	6.912.603.951	0,18%	-83,71%
Tài sản dài hạn khác	23.202.879.090	0,87%	24.455.494.207	0,64%	
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>2.681.569.851.366</b>	<b>100%</b>	<b>3.811.064.531.182</b>	<b>100%</b>	<b>42,12%</b>

**Tổng tài sản** của Cen Land tính đến hết năm 2020 đã tăng mạnh **42%** so với 2019 lên **3.811 tỷ** chủ yếu do tăng các hoạt động ký quỹ, ký cược phân phối và đầu tư thứ cấp vào các dự án bất động sản lớn trong năm 2020 và tăng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn. Trong năm 2020 công ty cũng tăng cường vay nợ tài chính để tài trợ cho các dự án đầu tư thứ cấp.

Trong năm, Cen Land cũng công bố phát hành thành công **trái phiếu doanh nghiệp 450 tỷ đồng** để tài trợ cho dự án Louis City. Công ty cũng tiến hành **đầu tư gần 800 tỷ** vào dự án thuộc khu đô thị mới Kim Chung Di Trạch. Đây đều là những dự án đất liền kề và biệt thự có tính thanh khoản cao. Các dự án này có thể sẽ đem lại doanh thu lớn cho Cen Land trong năm 2021.



# NGUỒN VỐN

Chỉ tiêu	2019		2020		Tăng/giảm 2020-2019 (%)
	Giá trị (VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (VND)	Tỷ trọng (%)	
<b>Nợ phải trả</b>	<b>783.550.094.177</b>	<b>29,22%</b>	<b>1.766.766.674.128</b>	<b>46,36%</b>	<b>125,48%</b>
Nợ ngắn hạn	779.500.548.629	<b>29,07%</b>	1.314.879.277.581	34,50%	68,68%
Nợ dài hạn	4.049.545.548	<b>0,15%</b>	451.887.396.547	11,86%	11058,97%
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.898.019.757.189</b>	<b>70,78%</b>	<b>2.044.297.907.054</b>	<b>53,64%</b>	<b>7,71%</b>
Vốn chủ sở hữu	1.898.019.757.189	<b>70,78%</b>	2.044.297.907.054	53,64%	7,71%
Nguồn kinh phí và quỹ khác	-		-		
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>2.681.569.851.366</b>	<b>100%</b>	<b>3.811.064.531.182</b>	<b>100%</b>	<b>42,12%</b>

**Nợ phải trả** tăng **gần 983,22 tỷ** (tương đương **125,48%** so với năm 2019) do trong năm 2020 Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào phát triển công nghệ và mạng lưới phân phối. Để giảm thiểu rủi ro, Cen Land đã chủ động đa dạng hóa các nguồn vay nợ, đó là hợp tác với các công ty tài chính, phát hành trái phiếu... thay vì chỉ phụ thuộc vào ngân hàng.

**Vốn chủ sở hữu** tăng **7,71%** so với cùng kỳ năm trước từ **1.898 tỷ** lên **2.044 tỷ** do gia tăng từ khoản Lợi nhuận chưa phân phối.



# CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
- Hệ số thanh toán hiện hành	lần	2,01	2,28	1,58
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,46	2,09	1,56
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
- Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản	%	36,04%	29,22%	46,36%
- Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	%	56,34%	41,28%	86,42%
<b>3. Hệ số về quản trị chi phí</b>				
- Hệ số giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần	%	66,93%	67,29%	70,81%
- Hệ số chi phí lãi vay/Doanh thu thuần	%	-	0,96%	0,37%
- Hệ số chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	%	0,84%	2,20%	2,02%
- Hệ số chi phí quản lý DN/Doanh thu thuần	%	8,36%	8,22%	8,92%
<b>4. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng		5,19	17,50
- Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,73	0,86	0,56
- Vòng quay các khoản phải thu	vòng	1,44	1,34	0,83
- Vòng quay các khoản trả	vòng	2,41	1,53	1,10
<b>5. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	18,93%	16,94%	13,99%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	21,49%	20,69%	14,68%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng TS (ROA)	%	13,75%	14,65%	7,87%
- Hệ số lợi nhuận thuần từ hoạt động KD/Doanh thu thuần	%	23,84%	21,27%	17,76%

Khả năng thanh toán hiện hành của Công ty giảm so với các năm trước, điều này là dễ hiểu do bối cảnh khó khăn chung của thị trường. Khả năng thanh toán nhanh hiện ở mức an toàn, quay vòng vốn trong năm 2020 sôi động hơn so với 2019.

Năm 2020, Cen Land chú trọng vào đầu tư, do vậy tỷ lệ nợ trong cơ cấu vốn tăng lên đáng kể. **Tỷ lệ đòn bẩy** năm 2020 đạt **46,36%**, tăng 17,14% so với cùng kỳ năm trước. Hệ số **nợ trên Vốn chủ sở hữu** tăng gấp đôi so với 2019, đạt **86,42%**. Công ty đã có phương án huy động vốn vay linh hoạt từ nhiều nguồn để giảm thiểu rủi ro.

Cen Land đã nỗ lực tiết giảm chi phí và vẫn đảm bảo hiệu quả kinh doanh trong điều kiện khó khăn của năm 2020. Hệ số **chi phí lãi vay/doanh thu thuần** giảm quá nửa, hệ số **chi phí bán hàng/doanh thu thuần** giảm nhẹ so với 2019. Hệ số **chi phí quản lý doanh nghiệp/doanh thu thuần** tăng lên do Công ty tăng cường đầu tư vào công nghệ để cải cách và vận hành hệ thống.

**Vòng quay hàng tồn kho** của Cen Land năm 2020 đạt **17,50**, ở mức cao hơn nhiều so với trung bình ngành Bất động sản (mức **7** năm 2018; **5,3** năm 2019). **Giá trị hàng tồn kho** của Công ty trong năm

2020 giảm mạnh từ **141,7** còn **31,8 tỷ**. Cen Land vẫn đang là đơn vị hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực trung gian là môi giới và cung cấp các dịch vụ bất động sản, do vậy nhu cầu dự trữ hàng tồn kho không cần quá cao như các nhà phát triển Bất động sản. Thêm vào đó, trong diễn biến thị trường như 2020, việc giảm hàng tồn kho cũng đồng thời giảm tải rủi ro tổn thất cho bản thân Công ty. Vòng quay các khoản phải thu và khoản phải trả giảm đi do sự giảm về hoạt động giao dịch.

Các chỉ tiêu sinh lời tuy giảm so với năm trước một phần phản ánh xu hướng chuyển dịch trong cơ cấu doanh thu. Theo đó đầu tư bất động sản thứ cấp là hoạt động đòi hỏi vốn lớn có biên lợi nhuận thấp hơn hoạt động môi giới nhưng chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong tổng doanh thu của Công ty. Tuy nhiên các chỉ tiêu này vẫn duy trì ở mức cao hơn toàn ngành với **ROE** đạt **14,68%** (cao hơn **2,94%**), **ROA** đạt **7,87%** (cao hơn **3,72%**).



## Kế hoạch kinh doanh năm 2021

Năm 2021 được kỳ vọng sẽ là một năm phục hồi của toàn ngành Bất động sản với những nút thắt trong thủ tục pháp lý được gỡ bỏ và những chính sách quy hoạch đất xây dựng dự án của Chính phủ; sự quay trở lại của “cầu” khi nền kinh tế phục hồi và ổn định sau đại dịch.

Trên cơ sở những kết quả đạt được của năm 2020 và nền tảng vững chắc đã được xây dựng và thử thách trong thời gian vừa qua, chuẩn bị sẵn sàng cho sự bứt phá trong năm 2021, Cen Land đặt kế hoạch tăng trưởng **89%** về **doanh thu** và **18% lợi nhuận**.

Cùng với sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2021 theo một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu sau:

### KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2020	Tỷ lệ % so với năm 2020
<b>1</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>4.000</b>	<b>2.117</b>	<b>89%</b>
	- Doanh thu môi giới bất động sản	<b>1.551</b>	<b>1.029</b>	<b>51%</b>
	- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	<b>2.372</b>	<b>1.040</b>	<b>128%</b>
	- Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>12,5%</b>
	- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng và doanh thu khác	<b>50</b>	<b>24,7</b>	<b>102%</b>
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>355</b>	<b>300</b>	<b>18%</b>

## ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH NĂM 2021

### Một số giải pháp thực hiện

Bước sang 2021, với tinh thần “liên tục và không ngừng khởi nghiệp”, Cen Land tiếp tục mở rộng hệ sinh thái của mình và tái cấu trúc hệ thống nhằm mở rộng thị trường và xây dựng hệ thống vững chắc tạo tiền đề cho sự tăng tốc và phát triển mạnh mẽ của Cen Land trong giai đoạn từ nay đến 2023 với những giải pháp chính sau:

>> Củng cố và phát triển thêm những đơn vị kinh doanh mới có nhiệm vụ tìm kiếm và tư vấn phát triển các sản phẩm tiềm năng, có chất lượng, đáp ứng được các nhu cầu đa dạng của khách hàng và luôn duy trì số lượng dự án được phân phối trên hệ thống của Cen Land là lớn nhất toàn quốc.

>> Tăng cường tuyển dụng nhân sự bán hàng gấp đôi hiện tại để thanh lọc và nâng cao chất lượng của đội ngũ bán hàng hiện tại; Xây dựng những đội quân bán hàng mới cho các dòng sản phẩm chuyên biệt khác nhau; Xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, phân loại nhân sự theo trình độ để lựa chọn giao nhiệm vụ, sản phẩm phù hợp.

>> Tiếp tục củng cố và phát triển hệ thống mạng lưới các sàn liên kết trên toàn quốc nhằm tận dụng sức mạnh của cộng đồng, quy tụ hàng trăm các sàn nhỏ lẻ cùng tham gia hợp tác phân phối các dự án trên hệ thống của Cen Land. Năm 2021, hệ thống phát triển sàn liên kết đặt mục tiêu sẽ bùng nổ mạnh mẽ với kế hoạch doanh thu **500 tỷ đồng**.

>> Thành lập Cen Housing với hơn 1.000 nhân sự có chức năng môi giới và phân phối bất động sản thứ cấp và nhà lẻ với mục tiêu mang về **300 tỷ** doanh thu từ mảng kinh doanh này.

## Một số giải pháp thực hiện (tiếp)

>> Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ Cenhomes.vn, tăng cường nhân sự và các chuyên gia công nghệ hàng đầu tham gia phát triển và nâng cấp nền tảng Cenhomes.vn với các công nghệ mới như Connect Peer to Peer, Matrix Network, Big Data, AI.

>> Phối hợp chặt chẽ với Cen Academy để phát triển thành đơn vị đào tạo hàng đầu cũng như là môi trường đào tạo và liên kết, chia sẻ dành riêng cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.

>. Xây dựng hệ thống chăm sóc khách hàng chuyên biệt phục vụ riêng cho các khách hàng và nhà đầu tư bất động sản lớn trong và ngoài nước.

>> Tìm kiếm các cơ hội để mở rộng mạng lưới văn phòng cho thuê Cen X Space.

>> Đẩy mạnh đơn vị kinh doanh mới như Cen Zone phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản công nghiệp, Cen

Cuckoo phục vụ cho hoạt động quản lý và vận hành bất động sản, Cen Stay phục vụ cho hoạt động tư vấn và quản lý thuê và cho thuê bất động sản. Đây là những mảnh ghép cần thiết để bổ sung, bù đắp để hoàn thiện rõ nét bức tranh hệ sinh thái dịch vụ bất động sản toàn diện của Cen Land.

>> củng cố và tăng cường đội ngũ nhân sự cho bộ phận đầu tư để đẩy mạnh hoạt động tìm kiếm, phân tích và lựa chọn các cơ hội đầu tư mua lại các dự án bất động sản tiềm năng có hiệu quả kinh doanh tốt, phục vụ cho mục tiêu tăng trưởng doanh thu đầu tư thứ cấp ít nhất 100%/năm từ nay đến 2023.





## CHƯƠNG IV. Quản trị doanh nghiệp

1. Mô hình quản trị chung
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị
3. Báo cáo của Ban Kiểm toán nội bộ
4. Các giao dịch và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm toán nội bộ

5. Quản trị rủi ro
6. Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông



# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CHUNG

Trong năm Hội đồng quản trị (HĐQT) đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua bầu bổ sung thêm 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 - 2023 là ông Chu Hữu Chiến. Hiện tại HĐQT có 05 thành viên gồm 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch, 02 Thành viên HĐQT độc lập và 01 Thành viên HĐQT điều hành.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	19/19	100%	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	19/19	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	19/19	100%	
4	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	19/19	100%	
5	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	14/19	74%	Mới được bầu vào HĐQT

Bên cạnh đó, HĐQT Cen Land cũng đã hoàn thành việc kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp cao của công ty bao gồm: việc miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc (TGD) với ông Nguyễn Thọ Tuyển, bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới là ông Chu Hữu Chiến và 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh.

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) Công ty gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ họp thường niên hoặc bất thường, tổ chức ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các BCTC hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, định hướng phát triển của công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT

## BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Cenland và chịu trách nhiệm trước HĐQT Cenland về các hoạt động liên quan đến (i) Kiểm toán hoạt động; (ii) Kiểm toán tính tuân thủ và (iii) Kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của các Công ty trong hệ thống Cen Land. Ban kiểm toán nội bộ bao gồm 03 thành viên và đều là những người có kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, tài chính, kiểm toán. Trưởng ban kiểm toán nội bộ đồng thời là thành viên hội đồng quản trị độc lập, giúp cho hoạt động của doanh nghiệp được giám sát một cách chặt chẽ, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông.

## CÁC KHỐI CHỨC NĂNG

Bao gồm các bộ phận hoạch định, phát triển nguồn hàng và triển khai bán hàng, bộ phận hỗ trợ trực tiếp và hỗ trợ gián tiếp cho hoạt động kinh doanh của của doanh nghiệp. Các bộ phận chức năng hoạt động dưới sự điều hành trực tiếp của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, 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 ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược kế hoạch hoạt động hàng năm, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng giám đốc và các tiểu ban. HĐQT hiện tại của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên HĐQT độc lập, mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 (năm) năm theo đúng các quy định hiện hành và thông lệ quốc tế. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc (TGD) của Công ty gồm có 01 TGD, 04 Phó TGD. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Tổng giám đốc cũng là người đại diện pháp luật của công ty. Các Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm. Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực tài chính và bất động sản.

## CÁC CÔNG TY CON

Tổ chức thực hiện các quyết định của tập đoàn, quyết định các vấn đề thuộc phạm vi lĩnh vực kinh doanh của công ty, thực thi các hoạt động kinh doanh hàng ngày và thực hiện việc báo cáo theo quy định của pháp luật và yêu cầu, quy định của toàn tập đoàn. Đồng thời, các công ty con có trách nhiệm trình HĐQT xem xét quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Công ty mẹ với tư cách cổ đông/chủ sở hữu. Các công ty con phối hợp với nhau hoạt động trên định hướng chung của HĐQT.



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Đánh giá chung của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động của công ty năm 2020

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu, ... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của công ty vượt qua giai đoạn khó khăn chiến thắng với sự bất định..

Mặc dù nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid - 19, nhiều doanh nghiệp bất động sản bị thua lỗ hoặc đóng cửa nhưng trên cơ sở nhận biết được tình hình, HĐQT đã hoạch định các chủ trương và chiến lược kinh doanh rất sát với thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết một cách hiệu quả

các vấn đề của các chủ đầu tư . Cùng với sự nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn bộ hệ thống ngay khi dịch bùng phát cùng sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, Cen Land vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan khi doanh thu cả năm đạt 2.163 tỷ đồng (chỉ giảm 7% so với năm 2019), đạt 88,6% so với kế hoạch đặt ra. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 300 tỷ đồng (giảm 23,6% so với năm 2019), đạt 75% so với kế hoạch năm 2020.

Trong năm 2020, theo định hướng mở rộng mạng lưới và phát triển mô hình công ty cổ phần phân phối bất động sản tại các địa phương, Cen Land đã tiến hành cổ phần hóa các văn phòng tại địa phương và nâng cấp thành một pháp nhân mới. Tính đến hết năm 2020, công ty đã chấm dứt hoạt động 12 văn phòng đại diện không có nhu cầu hoạt động, đồng thời thành lập mới 10 công ty cổ phần tại địa phương trên cơ sở tổ chức lại các văn phòng đại diện tại địa

phương đó do Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý thương hiệu CEN (Cen BM) cũng mới được thành lập trực thuộc Cen Land có chức năng quản lý vốn đối với mạng lưới các công ty cổ phần này. Cen Land cũng quyết định mở thêm chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh bên cạnh Cen Sài Gòn hiện tại để phục vụ cho mục đích phát triển thị trường phía Nam và các chủ đầu tư lớn.

Cũng trong năm nay, Cen Land đã mở rộng ký kết và hợp tác với nhiều đối tác ngay trong thời kỳ chống dịch, và cho ra mắt nhiều thương hiệu và dịch vụ mới trong lĩnh vực bất động sản như Cen Cuckoo, Cen Zone, Cen Stay, Cen Housing ....

Với kết quả đạt được, Cen Land cũng đã được các tổ chức uy tín trong nước và quốc tế đánh giá cao và dành được rất nhiều các giải thưởng quan trọng như:

- “Doanh nghiệp niêm yết dưới 1 tỷ USD tốt nhất Châu Á Thái Bình Dương Best Under A Billion” do tạp chí Forbers Asia trao giải.
  - Top 10 sàn giao dịch bất động sản tốt nhất năm 2020 do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam bình chọn.
  - Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam do Vietnam Report vinh danh, trong đó Cen Land là đơn vị thuần môi giới có vị trí cao nhất trong bảng xếp hạng.
  - Công ty phân phối bất động sản tốt nhất và Công ty tư vấn phát triển Bất động sản tốt nhất năm 2020 tại sự kiện Dot Property Vietnam Awards 2020.
- Bên cạnh đó HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Cen Land và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự bên cạnh việc thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bùng nổ của Cen Land trong 2021.

## Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc năm 2020

HĐQT đã trao đổi ý kiến và chất vấn các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD) trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Trên cơ sở đó, HĐQT luôn theo dõi sát sao các hoạt động của Ban TGD, các đề xuất của Ban TGD đối với HĐQT đều được thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời, tạo điều kiện cho hoạt động điều hành kinh doanh của Ban TGD đúng hướng và đạt hiệu quả cao.

Mặc dù chưa hoàn thành 100% kế hoạch đặt ra nhưng Ban TGD và các cán bộ quản lý cũng đã thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Đồng thời, Ban TGD đã kịp thời chỉ đạo, chấn chỉnh, sắp xếp phù hợp các cán bộ quản lý đơn vị trước những thay đổi của thị trường và các vấn đề phát sinh, nghiêm túc chấp hành các quy định của pháp luật hiện hành.

## Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị trong năm 2020

Trong năm 2020, HĐQT đã tiến hành 19 cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản và ban hành tổng cộng 32 nghị quyết HĐQT. Các Nghị quyết được ban hành đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến việc xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2020 theo mục tiêu đã đề ra tại cuộc họp ĐHĐCĐ và ứng phó với sự biến động của thị trường, bao gồm:

Tiếp tục chỉ đạo thực hiện chủ trương tái cấu trúc các văn phòng đại diện; chấm dứt hoạt động văn phòng đại diện của Công ty tại các địa phương để chuyển đổi sang mô hình công ty thành viên.

Thành lập Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh và các công ty con: chi nhánh công ty tại Tp. Hồ Chí Minh để tập trung phân phối các sản phẩm của Vingroup; Cen BM để quản lý và thành lập các công ty thành viên phân phối bất động sản tại địa phương với 10 công ty đã được thành lập năm 2020 và Cen Cuckoo thực hiện dịch vụ quản lý và vận hành các dự án bất động sản, cử người đại diện quản lý vốn tại các công ty này.

Quyết định mua lại và sở hữu 100% Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ (Cen Homes) - chủ sở hữu nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam <https://cenhomes.vn/> với tham vọng đầu tư mạnh mẽ cho chuyển đổi số, hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản như mục tiêu đã đề ra. HĐQT cũng phân công ông Phạm Thanh Hưng giữ chức Chủ tịch Công ty.

Ngoài việc thông qua triển khai phương án phát hành gần 16 triệu cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu được ĐHĐCĐ thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản, HĐQT còn thông qua phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu năm 2020 với giá trị 450 tỷ đồng để tài trợ cho dự án Louis City.

Thông qua việc đầu tư tối đa 77 căn hộ chung cư HH1 thuộc Dự án khu chức năng đô thị Đại Mỗ và tối đa 53 lô nhà ở thấp tầng và shophouse thuộc Dự án Khu nhà ở, dịch vụ, thương mại và văn phòng Plaschem.

Ngay thời điểm cuối năm 2020 và đầu năm 2021, để đón đầu giai đoạn phục hồi của thị trường bất động sản, Cen Land đã quyết định đầu tư vào một số dự án thứ cấp bao gồm: 325 lô biệt thự, liền kề thuộc Dự Án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, 156 lô biệt thự, liền kề thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Kim Chung - Di Trạch và 211 căn hộ thuộc dự án C-Sky view.



**Các Nghị quyết đã ban hành trong năm 2020:**

STT	Số quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/2020/NQ-HĐQT	14/01/2020	Về việc thông qua các giao dịch giữa CTCP Bất động sản Thế Kỷ với các bên có liên quan trong năm 2020
2	08/2020/NQ-HĐQT	02/03/2020	Về việc miễn nhiệm TGD Công ty.
3	09/2020/NQ-HĐQT	02/03/2020	Về việc bổ nhiệm TGD Công ty.
4	10/2020/NQ-HĐQT	02/03/2020	Về việc bổ nhiệm Phó TGD phụ trách kinh doanh
5	10/2020/NQ-HĐQT	02/03/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty.
6	19/2020/NQ-HĐQT	20/03/2020	Về việc gia hạn hợp ĐHCĐ thường niên năm 2020.
7	28/2020/NQ-HĐQT	06/05/2020	Về việc tổ chức họp ĐHCĐ thường niên năm 2020.
8	30/2020/NQ-HĐQT	26/05/2020	Về việc thông qua thay đổi mẫu con dấu Công ty.
9	36/2020/NQ-HĐQT	03/07/2020	Về việc thành lập công ty con và cử đại diện quản lý vốn.
10	38/2020/NQ-HĐQT	06/07/2020	Về việc thông qua việc lựa chọn đơn vị soát xét, kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2020.
11	48/2020/NQ-HĐQT	14/08/2020	Về việc thành lập công ty con và cử đại diện quản lý vốn.
12	49/2020/NQ-HĐQT	14/08/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Quảng Bình.
13	50/2020/NQ-HĐQT	14/08/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Thái Nguyên.
14	52/2020/NQ-HĐQT	26/08/2020	Về việc thực hiện giao dịch đầu tư đối với các BĐS thuộc Dự án Khu chức năng đô thị Đại Mỗ - GĐ 1 và Dự án Khu nhà ở dịch vụ, thương mại và văn phòng Plaschem.
15	56/2020/NQ-HĐQT	12/09/2020	Về việc thông qua việc chốt danh sách CĐ và phương án chi trả cổ tức năm 2019.
16	58/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc lấy ý kiến CĐ bằng văn bản để thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng VDL.
17	59/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Đà Nẵng.
18	60/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Hạ Long.
19	61/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Nha Trang.
20	62/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Bắc Ninh.
21	63/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Vĩnh Phúc.

22	64/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Thanh Hóa.
23	65/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Hải Phòng.
24	66/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Nghệ An.
25	67/2020/NQ-HĐQT	14/10/2020	Về việc chấm dứt hoạt động Văn phòng đại diện của Công ty - Cen Hưng Yên.
26	78/2020/NQ-HĐQT	18/11/2020	Về việc thành lập chi nhánh Công ty - Cen Thành phố Hồ Chí Minh.
27	78/2020/NQ-HĐQT	25/11/2020	Về việc thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng VDL từ nguồn VCSH.
28	87/2020/NQ-HĐQT	10/12/2020	Về việc thông qua phương án phát hành riêng lẻ Trái phiếu CTCP Bất động sản Thế Kỷ năm 2020.
29	88/2020/NQ-HĐQT	15/12/2020	Về ngày chốt danh sách CĐ hưởng quyền nhận cổ phiếu phát hành do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH.
30	90/2020/NQ-HĐQT	23/12/2020	Về việc thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.
31	92/2020/NQ-HĐQT	28/12/2020	Về việc thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng BĐS thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.
32	94/2020/NQ-HĐQT	30/12/2020	Về việc thực hiện nhận chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần của các cổ đông CTCP TMDT Ngôi Nhà Thế Kỷ và trở thành chủ sở hữu, nắm giữ 100% vốn của CTCP TMDT Ngôi nhà Thế Kỷ.

## Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập năm 2020

Tính đến 31/12/2020, HĐQT công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập. Các thành viên này đều tham gia 100% các phiên họp trực tiếp, lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT trong năm 2020 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty. Đồng thời, ông Nguyễn Đức Vui, với vai trò thành viên HĐQT độc lập kiêm trưởng ban kiểm toán nội bộ đã góp phần giám sát, tư vấn hoàn thiện cơ chế quản trị của Công ty, kiểm soát tài chính chặt chẽ và bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2020, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

- HĐQT công ty đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ đúng các quy định đối với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện theo các trình tự quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp đem lại lợi ích cao nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, mở rộng thị trường, đầu tư công nghệ và xây dựng hệ thống quản lý đều được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.
- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký của các thành viên HĐQT tham dự họp.







## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA Hội đồng quản trị TRONG 2021

Đứng trước những thách thức và vận hội mới, trên cơ sở nền tảng vững chắc của hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu được tích lũy gần 20 năm qua và trưởng thành qua các cuộc khủng hoảng của thị trường bất động sản Việt Nam, Hội đồng quản trị mạnh dạn đề ra mục tiêu bứt phá trong năm 2021 như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khoảng **4.000 tỷ đồng**, tăng trưởng **89%** so với năm 2020.
- Lợi nhuận sau thuế khoảng **355 tỷ đồng**, tăng trưởng **18%** so với 2020.

Kế hoạch 2021 là năm khởi đầu cho một giai đoạn tăng tốc, mở rộng thị phần của Cen Land để xây dựng một nền tảng phân phối bất động sản lớn nhất tại Việt Nam và mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu trên 80%/năm từ nay đến năm 2023.

Để thực hiện mục tiêu trên, trên cơ sở đánh giá mức độ khó khăn và cơ hội của thị trường bất động sản năm 2021, HĐQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau đây.

Xây dựng hệ sinh thái khởi nghiệp với tinh thần khởi nghiệp từ tất cả các phòng ban, bộ phận và các công ty thành viên trong toàn tập đoàn để tự làm mới mình và mở rộng thêm các thành viên mới giúp đáp ứng đầy đủ và tốt hơn các nhu cầu về đầu tư và tiêu dùng bất động sản của khách hàng, góp phần xây dựng hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam với phương châm lấy khách hàng làm trung tâm, hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản là hoạt động kinh doanh cốt lõi và lớn nhất toàn quốc.

Mở rộng mạng lưới và đa dạng hóa các kênh bán hàng trên toàn quốc bao gồm: tăng cường số lượng và chất lượng đội ngũ bán hàng cơ hữu; mở rộng mạng lưới các sàn bất động sản liên kết; thành lập mới các công ty thành viên phân phối bất động sản tại địa phương trên toàn quốc; thành lập các kênh bán hàng mới nhắm tới các đối tượng khách hàng đặc thù như khách hàng cao cấp, khách hàng quốc tế, khách hàng đầu tư, khách hàng công nghiệp, khách hàng thuê văn phòng hoặc lưu trú...

Mở rộng hoạt động phân phối các bất động sản thứ cấp và nhà lẻ bằng việc hình thành đơn vị và lực lượng kinh doanh riêng biệt.

Tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư có nguồn hàng bất động sản lớn để làm phong phú nguồn hàng có chất lượng đáp ứng nhu cầu của khách hàng và mở rộng thị phần.

Trên cơ sở hệ thống phân phối trên toàn quốc và điều kiện thị trường thuận lợi cho hoạt động M&A, tăng cường tìm kiếm và lựa chọn đầu tư thứ cấp vào các dự án tiềm năng giúp đẩy mạnh và nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư bất động sản của công ty.

Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh, tăng cường sự liên kết hợp tác với các tổ chức và định chế tài chính cũng như đồng đảo các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Nghiên cứu trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phương án chào bán thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư chiến lược để huy động thêm vốn đầu tư phục vụ cho nhu cầu tăng trưởng trong thời gian tới.

Tận dụng lợi thế dữ liệu lớn về khách hàng và bất động sản trên toàn quốc (Big Data), đẩy mạnh áp dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh. Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ bất động sản Cenhomes.vn để đáp ứng xu hướng chuyển đổi số trong lĩnh vực bất động sản cũng như hỗ trợ tốt nhất cho trải nghiệm của khách hàng, lực lượng môi giới bất động sản và chủ đầu tư trong và ngoài nước. Kiến toàn và củng cố bộ máy quản lý, nâng cao chất lượng nhân sự và tăng cường quy trình kiểm soát chất lượng dịch vụ, kết hợp với công nghệ hỗ trợ nhằm mở rộng quy mô của hệ thống

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

## Hoạt động của ban Kiểm toán nội bộ năm 2020

Năm 2020, Ban Kiểm toán nội bộ hoạt động gồm 03 thành viên trong đó có 01 Trưởng ban và 02 thành viên.

ST T	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự
1	Ông Nguyễn Đức Vui	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	08/08	100%
2	Bà Doãn Thị Thu Hương	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ	08/08	100%
3	Bà Trần Thị Nhung	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ	08/08	100%

Trong năm 2020, Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện những công việc như sau:

- Thẩm định, đánh giá hiệu quả phương án kinh doanh, theo dõi hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận chức năng của Công ty, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của HĐQT, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty; Thường xuyên trao đổi và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót trong kế toán. Kiến nghị xử lý những vi phạm, giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện;
- Tham gia góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho HĐQT và Ban điều hành;
- Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban kiểm toán nội bộ tới HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành với nhiều kiến nghị cụ thể.



## Kết quả hoạt động kiểm tra giám sát của BKTNB năm 2020

### a. Thẩm định báo cáo tài chính quý/ bán niên và báo cáo tài chính năm

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2020 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2020.

### b. Kết quả giám sát đối với ban TGD

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2020 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2020.

### c. Kết quả giám sát đối với ban HĐQT

HĐQT đã hoạch định chiến lược phù hợp, chỉ đạo tổ chức kinh doanh có hệ thống, làm tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích cho: cổ đông, người lao động, khách hàng, ngân sách nhà nước; Dẫn đảm bảo cho Công ty phát triển một cách hiệu quả, an toàn, bền vững. Tuy nhiên, một số chương trình chưa đạt được tiến độ như kế hoạch đặt ra.

## Kiến nghị đối với HĐQT và Ban TGD cho năm 2021

Kiên định với mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả;

Tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư có nguồn hàng bất động sản lớn và chất lượng;

Tiếp tục phát triển đội ngũ bán hàng về cả số lượng và chất lượng, mở rộng mạng lưới bán hàng khắp toàn quốc.

Rà soát đánh giá quy mô, tốc độ tăng trưởng của từng nhóm dự án cả về doanh thu và hiệu quả để từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể;

Tiếp tục tăng cường văn hóa tuân thủ, thực hiện việc quản lý các chi phí kinh doanh hiệu quả;

Tiếp tục tăng cường công tác quản lý, xử lý công nợ, đặc biệt các khoản nợ xấu đã phát sinh từ thời kỳ trước và hạn chế việc phát sinh các khoản nợ xấu mới;

Tiếp tục áp dụng công nghệ nhằm tăng năng suất lao động, phát triển và hoàn thiện nền tảng công nghệ bất động sản Cen-homes.vn.

## Phương hướng và nhiệm vụ của BKTNB năm 2021

Các thành viên trong Ban Kiểm toán nội bộ đều nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc. Tuy nhiên, trong môi trường kinh doanh luôn có những biến động, hoạt động kinh doanh còn tiềm ẩn rủi ro ngoài tầm kiểm soát thì công việc kiểm toán nội bộ cũng không tránh khỏi tồn tại. Do đó Ban Kiểm toán nội bộ cần nỗ lực và hoàn thiện các quy trình, các phương pháp kiểm soát trong thời gian tới.

- Thường xuyên tham gia cùng HĐQT, Ban điều hành quản lý điều hành hoàn thiện hệ thống các quy định (quy chế, quy định, quy trình quản lý, định mức chi phí kinh doanh....) về quản trị nội bộ Công ty;

- Giám sát việc thực hiện quy định của Pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty;

- Thẩm định các báo cáo tài chính định kỳ theo quy định;

- Tham gia phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban điều hành cũng như các Phòng ban để tăng cường hướng dẫn nghiệp vụ, kiểm tra và giám sát các hoạt động của Công ty nhằm sớm phát hiện các vi phạm, thiếu sót để chấn chỉnh kịp thời theo đúng quy định.

## Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm toán nội bộ

		Họ và tên	Chức danh	Thu nhập
<b>Hội đồng quản trị</b>		1. Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	419.940.000
		2. Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	355.000.000
		3. Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	552.940.000
		4. Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	0
	<b>Ban Kiểm toán nội bộ</b>	5. Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập - Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	0
		6. Bà Doãn Thị Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	134.192.565
		7. Bà Trần Thị Nhượng	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	154.542.179
	<b>Tổng: 7 người</b>		<b>1.616.614.744</b>	
<b>Ban Tổng giám đốc</b>		1. Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	552.940.000
		2. Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	290.000.000
		3. Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	798.671.662
		4. Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	445.259.149
		5. Bà Nguyễn Minh Hối	Phó Tổng Giám đốc	729.588.582
		<b>Tổng: 5 người</b>		<b>2.816.459.393</b>

## Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu niêm yết của Công ty

STT	Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Trung Vũ	40.917.529	51,15%	41.400.839	51,75%	Mua
2	Phạm Thanh Hưng	471.456	0,59%	1.471.456	1,84%	Mua



# QUẢN TRỊ RỦI RO

## Rủi ro kinh tế

Hiện tại, phạm vi hoạt động kinh doanh của Cen Land chủ yếu diễn ra ở Việt Nam, nên những thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị ở nước ta, chính sách về pháp lý và về kinh tế của Chính phủ, sẽ có những tác động nhất định đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

Năm vừa qua, thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch Vovid-19, chứng kiến sự rạn vỡ của nhiều doanh nghiệp, tuy nhiên Ban lãnh đạo Cen đã xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ lèo lái Công ty vững vàng tiếp tục tăng trưởng, đưa ra những quyết sách kịp thời để bảo vệ doanh nghiệp và chiến lược đầu tư để đón đầu xu hướng của nền kinh tế trong thời kỳ “bình thường mới.”

Để giảm thiểu những rủi ro đến từ biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất..., Công ty thực hiện áp dụng công nghệ vào vận hành, quản lý, tinh giản bộ máy nhân sự nhằm giảm thiểu chi phí, tăng năng suất lao động; lựa chọn hợp tác với các dự án chất lượng dựa vào mối quan hệ và uy tín của Cen Land trên thị trường; linh hoạt trong hoạt động tự doanh dựa trên nền tảng tài chính lành mạnh của Công ty.

## Rủi ro về pháp luật

Những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật, các chiến lược phát triển ngành của Nhà nước có liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty đều ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp lên hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện tại, hoạt động của Cen Land chịu sự điều chỉnh lớn của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Ngoài ra, công ty còn chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan do Cen Land là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những phiên bản mới nhất của pháp luật quy định liên quan đến hoạt động của Công ty và các đơn vị thành viên, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các rủi ro tiêu cực, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

## Rủi ro về biến động giá cổ phiếu niêm yết

Cổ phiếu Cen Land niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), điều này góp phần giúp công ty quảng bá thương hiệu nhằm nâng cao hình ảnh, tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu, tạo điều kiện cho các cổ đông có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng; tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, nâng cao việc chuẩn mực hóa quản trị và tăng tính minh bạch cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, rủi ro về biến động giá cổ phiếu Cen Land sau khi niêm yết là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu của thị trường. Mối quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình hoạt động của Công ty, tình hình chính trị, xã hội, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế, cũng như các thay đổi trong luật và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, một điều rất quan trọng là giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố rủi ro khó lường trước.

Để thị trường có thông tin về doanh nghiệp, bên cạnh việc công bố thông tin theo yêu cầu, công ty cũng xây dựng một bộ phận quan hệ cổ đông, tổ chức các buổi analyst meeting để cung cấp thêm thông tin về doanh nghiệp cho thị trường.

## Rủi ro đặc thù ngành

### Rủi ro về cạnh tranh:

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm (i) Cạnh tranh trực tiếp từ dịch vụ của các công ty môi giới khác và (ii) cạnh tranh của dịch vụ thay thế - đến từ chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình. Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức bao tiêu sản phẩm, cam kết đầu ra của dự án, mang lại dịch vụ tiện ích cho chủ đầu tư và đem về sự tin cậy của khách hàng. Công ty luôn luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ, nâng cao chất lượng phục vụ để luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực BĐS công nghệ.

### Rủi ro về thanh toán:

Là doanh nghiệp kinh doanh BĐS thứ cấp với đặc thù là công ty trung gian hỗ trợ giao dịch giữa nhà phát triển BĐS và các khách hàng, Công ty gặp phải rủi ro liên quan đến vấn đề thanh toán từ phía đơn vị phát triển BĐS. Khi thực hiện giao dịch môi giới BĐS thành công, Công ty sẽ nhận được phí hoa hồng từ phía nhà phát triển BĐS. Rủi ro về việc thanh toán đến từ việc nhà phát triển BĐS gặp vấn đề trong hoạt động như: chậm trễ nguồn tiền trả nợ, gặp khó khăn trong hoạt động... Thông thường rủi ro này đến từ việc nhà phát triển BĐS không phải là đơn vị chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường, hoặc đến từ khó khăn trong các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội bao trùm lên toàn ngành BĐS (như đại dịch Covid-19). Đây cũng là các rủi ro mà bất cứ công ty cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải. Trước các rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã chú trọng hợp tác đầu tư với các nhà phát triển BĐS có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh về tình hình tài chính, có kế hoạch phát triển BĐS lâu dài và

quản trị rủi ro tốt trong thời kỳ dịch bệnh. Một số đối tác có uy tín của Cen Land: Thịnh Phát Group, Eurowindow Holdings, Khang Điền, Bitexco Group, Vinhomes...

### Rủi ro nguồn cung:

Với hoạt động kinh doanh đặc thù là đóng vai trò cầu nối giữa nhà phát triển BĐS và khách hàng, hoạt động kinh doanh của Cen Land phụ thuộc khá nhiều vào nguồn cung BĐS từ phía các nhà phát triển BĐS. Cen Land đã kiểm soát rủi ro bằng việc mở rộng hợp tác với hầu hết các nhà phát triển bất động sản có uy tín để đảm bảo nguồn hàng luôn dồi dào và có chất lượng cao.

Cen Land cũng lựa chọn những dự án phù hợp và sẵn sàng thực hiện đặt cọc đảm bảo hoặc bao tiêu sản phẩm và/hoặc tự doanh nhằm tối đa hóa lợi nhuận và tận dụng hệ thống mạng lưới bán hàng trải dài khắp ba miền đất nước với đội ngũ hơn 3000 nhân sự năng động, nhiệt huyết.

### Rủi ro nhân sự:

Môi giới bất động sản là lĩnh vực có mức biến động nhân sự đặc biệt cao; do đó, để thu hút, duy trì và tạo động lực cho người lao động, Cen Land có chính sách đãi ngộ cạnh tranh dựa vào kết quả chứ không phải thâm niên, thường xuyên tổ chức các phong trào thi đua trên phạm vi toàn công ty và từng đơn vị thành viên. Bên cạnh đó, công ty thành lập hẳn một Ban văn hóa để tổ chức các hoạt động sự kiện văn hóa tập thể, tổ chức các câu lạc bộ theo sở thích, xây dựng doanh nghiệp thành một Ngôi nhà chung của cán bộ nhân viên, tạo sự gắn bó lâu dài với Công ty. Ngoài ra, công ty cũng thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, huấn luyện về kỹ năng nhằm nâng cao trình độ của nhân sự, tạo môi trường học tập tiến bộ không ngừng trong công ty.

## Rủi ro khác

### Rủi ro về dịch bệnh:

Khép lại năm 2020, Việt Nam đã thành công đẩy lùi dịch bệnh và duy trì mức tăng trưởng dương GDP (+2.91%), lọt top 16 nền kinh tế mới nổi thành công nhất thế giới (theo đánh giá của The Economist) với tình hình chính trị ổn định. Tuy nhiên, tại nhiều quốc gia khác trên thế giới, dịch bệnh vẫn chưa có dấu hiệu giảm nhiệt và có nguy cơ xuất hiện các chủng biến thể mới với sức tàn phá mạnh hơn, bởi các hoạt động thương mại, du lịch và vận chuyển quốc tế vẫn đang được diễn ra, điều này đối với nước ta đem lại rủi ro dịch bệnh tái bùng phát. Mặc dù Việt Nam đã có kinh nghiệm phòng chống Covid mùa đầu tiên thành công, không thể không lường trước các nhân tố bất ngờ xảy ra khiến dịch bệnh diễn biến khó lường và dẫn đến giãn cách xã hội, làm “đóng băng” hoạt động giao dịch của thị trường BĐS như nó đã làm trong năm 2020. Để thích ứng với tình hình của thị trường, Cen Land tập trung vào phát triển các nền tảng giao dịch BĐS trực tuyến, áp dụng công nghệ vào công tác bán hàng, giúp khách hàng rút ngắn thời gian giao dịch, giảm thiểu chi phí liên quan mà vẫn đảm bảo chất lượng dịch vụ.

### - Rủi ro trong hoạt động phát triển bất động sản:

Công ty sẽ phải đối mặt với rủi ro đến từ việc nợ đọng vốn do khả năng thanh khoản chậm, khách hàng không thực hiện thanh toán đúng hạn, khả năng quản lý

tiến độ dự án chưa đồng nhất... Với kinh nghiệm 20 năm trong ngành bất động sản, ban lãnh đạo Công ty đã lường trước được các rủi ro này và cân nhắc kế hoạch phát triển theo hướng từng bước theo từng giai đoạn phù hợp với diễn biến của thị trường. Công ty cũng chỉ tập trung ưu tiên đầu tư và phát triển các dự án mà có khả năng sẵn sàng thanh khoản ngay.

### Rủi ro về truyền thông:

Các thông tin bất lợi bị phát tán trên các phương tiện truyền thông đại chúng có thể gây ảnh hưởng nặng nề đến danh tiếng và thậm chí là thiệt hại tài chính cho Công ty. CRE có bộ phận truyền thông đảm nhận trách nhiệm theo dõi và phản ánh kịp thời các thông tin truyền thông tiêu cực để đưa ra các biện pháp xử lý khủng hoảng truyền thông kịp thời và phù hợp.

### Rủi ro về bảo mật thông tin:

Là một doanh nghiệp sử dụng công cụ Big Data để vận hành hoạt động kinh doanh, Công ty đối mặt với rủi ro an ninh thông tin đến từ việc bị gián đoạn hệ thống hoặc tội phạm công nghệ thông tin (“tin tặc”). Để đảm bảo vấn đề an toàn bảo mật thông tin, Công ty xây dựng hệ thống bảo mật nhiều lớp, thường xuyên đánh giá mối nguy an ninh thông tin từ bên trong và bên ngoài.



# Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

## Phân loại Cổ đông theo tỷ lệ sở hữu

STT	Đối tượng	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	Cổ đông Nhà nước	0	0
2	Cổ đông sáng lập	0	0
	- Trong nước	0	0
	- Nước ngoài	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu $\geq$ 5% vốn CP)	59.958.394	62,46%
	- Trong nước	49.101.034	51,15%
	- Nước ngoài	10.857.360	11,31%
4	Cổ phiếu quỹ	108	0,000113%
5	Cổ đông khác	36.041.406	37,54%
	- Trong nước	32.575.255	33,93%
	- Nước ngoài	3.466.151	3,61%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>95.999.908</b>	<b>100,00%</b>

## Phân loại Cổ đông theo loại hình sở hữu

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông trong nước	1320
	- Tổ Chức	11
	- Cá nhân	1309
2	Cổ đông nước ngoài	40
	- Tổ chức	13
	- Cá nhân	27
3	Cổ phiếu quỹ	1
<b>Tổng</b>		<b>1361</b>

## Danh sách cổ đông nội bộ

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	49.681.006 Trong đó: 49.101.034 CP đại diện sở hữu cho CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	51,75% Trong đó: 51,15% CP đại diện sở hữu cho CTCP Tập đoàn Thế Kỷ
2	Phạm Thanh Hưng	Phó chủ tịch HĐQT kiêm người được ủy quyền CBTT	1.765.747	1,84%
3	Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm TGD	38.400	0,04%
4	Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
5	Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
6	Nguyễn Quỳnh Mai	Phó TGD phụ trách kinh doanh	48.000	0,05%
7	Nguyễn Anh Hương	Phó TGD	217.267	0,226%
8	Nguyễn Thị Thanh	Phó TGD	111.360	0,116%
9	Nguyễn Minh Hồi	Phó TGD	331.776	0,346%
10	Mậu Minh Tuyển	Người phụ trách quản trị công ty	19.200	0,02%
11	Doãn Thị Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	43.814	0,046%
12	Trần Thị Nhượng	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	7.488	0,008%
13	Lê Thị Lan	Kế toán trưởng	4.800	0,005%
<b>Tổng cộng</b>			<b>52.268.858</b>	<b>54,45%</b>

## Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
CTCP Tập đoàn Thế Kỷ (Ông Nguyễn Trung Vũ đại diện)	104556472	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	49.101.034	51,15%
VIETNAM MASTER HOLDING 2 LIMITED	CB7510	Commence Chambers, P.O.Box 2208, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	10.857.360	11,31%

## Diễn biến giá cổ phiếu CRE qua các năm



## DIỄN BIẾN CỔ PHIẾU CRE NĂM 2020

**Biến động giá giao dịch từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020**

- Cao nhất (28/12/2020): **34.750 VND**
- Thấp nhất (03/04/2020): **14.800 VND**
- Tăng trưởng từ ngày 01/01/2020 đến 28/12/2020 của giá cổ phiếu **CRE** và chỉ số **VN Index**.

	Chốt phiên 02/01/2020	Chốt phiên 28/12/2020	% Tăng trưởng
<b>CRE</b>	24.600 VND/CP	34.750 VND/CP	41,26%
<b>VNI</b>	966,67 điểm	1.091,33 điểm	12,90%

**Khối lượng giao dịch trung bình trong ngày**

- Tổng số cổ phiếu lưu hành (tính đến 31/12/2020): **79.999.892 CP**
- Nhiều nhất (28/06/2020): **2.405.030 CP**
- Ít nhất (16/03/2020): **130**



## LỊCH SỬ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ QUA CÁC NĂM

20/08/2001: Vốn điều lệ của Công ty là **3 tỷ đồng**  
 25/09/2007: Tăng Vốn điều lệ thêm 7 tỷ lên **10 tỷ đồng**  
 31/12/2015: Tăng 120 tỷ lên **130 tỷ đồng**  
 21/07/2017: Tăng 130 tỷ lên **250 tỷ đồng**  
 27/02/2018: Tăng 250 tỷ lên **500 tỷ đồng**  
 26/02/2019: Tăng 299.99 tỷ lên **799,99 tỷ đồng**  
 07/01/2021: Tăng 159.99 tỷ lên **959,99 tỷ đồng**

## LỊCH SỬ TRẢ CỔ TỨC QUA CÁC NĂM

29/12/2020:

**Thưởng** bằng **Cổ phiếu**, tỷ lệ **10:2**

28/09/2020:

**Cổ tức** bằng **Tiền**, tỷ lệ **10%**

14/02/2019:

**Cổ tức** bằng **Cổ phiếu**, tỷ lệ **100:15**



## CÁC HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2020

Cen Land đảm bảo tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài. Công ty cam kết cung cấp cho các cổ đông và nhà đầu tư một cách kịp thời, trung thực, minh bạch các thông tin về hoạt động kinh doanh của Công ty. Các tài liệu dành cho các nhà đầu tư, bản tin và thông báo về tài chính của Cen Land được cập nhật theo đúng quy định của Pháp luật và được đăng tải lên website chính thức của Công ty: [www.cenland.vn](http://www.cenland.vn), mục Quan hệ cổ đông. Riêng bản tin nhà đầu tư được cập nhật liên tục hàng tháng và hàng quý trên website và gửi email cho cổ đông giúp các nhà đầu tư theo sát được tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ban Quan hệ Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như Đại hội đồng cổ đông thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, hội đàm trực tuyến, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Các hoạt động này giúp gắn kết và là cầu nối giữa các cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các hoạt động kinh doanh, các dự án đang được Cen Land triển khai hoạt động đầu tư và môi giới, cũng như các thông tin về tài chính và các hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện này đều có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao nhất nhằm giúp cổ đông và nhà đầu tư hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của Cen Land



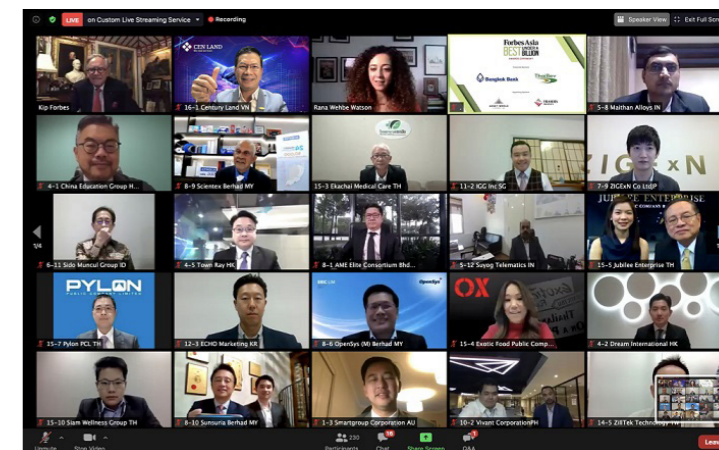
## Các sự kiện mà Ban quan hệ nhà đầu tư đã tham gia trong năm 2020 như:

Trong năm 2020, mặc dù bị trì hoãn do điều kiện dịch bệnh nhưng Ban quan hệ nhà đầu tư của CenLand đã sắp xếp tham gia sự kiện gặp gỡ nhà đầu tư HSC - Virtual Emerging Vietnam 2020 được tổ chức theo hình thức trực tuyến từ 17-19/11/2020

Ban quan hệ nhà đầu tư Cen Land đã tiến hành buổi Analyst Meeting dành cho các quỹ đầu tư và các chuyên gia phân tích trong và ngoài nước với hơn 50 khách mời tham dự.

Bên cạnh đó Ban quan hệ nhà đầu tư cũng đã thực hiện hàng chục cuộc họp trực tuyến và trực tiếp khác với các quỹ và nhà đầu tư quan tâm đến cổ phiếu CRE và các cơ hội hợp tác đầu tư với Cen Land.

Cen Land vinh dự tham dự và đạt giải doanh nghiệp dưới 1 tỷ đô tốt nhất Châu Á Thái Bình Dương tại sự kiện Forbes Asia Best Under A Billion Virtual Forum and Awards Ceremony được tổ chức trực tuyến cùng 200 CEO các tập đoàn dưới 1 tỷ đô tốt nhất Châu Á Thái Bình Dương và hàng trăm khách mời trên toàn thế giới 23/11/2020.



Ngoài ra, trong năm 2020 Cen Land cũng vinh dự tham gia và dành được một loạt các giải thưởng quan trọng khác như

- Top 10 sàn giao dịch bất động sản tốt nhất năm 2020 do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam bình chọn.
- Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam do Vietnam Report vinh danh, trong đó Cen Land là đơn vị thuần môi giới có vị trí cao nhất trong bảng xếp hạng.
- Công ty phân phối bất động sản tốt nhất và Công ty tư vấn phát triển Bất động sản tốt nhất năm 2020 tại sự kiện Dot Property Vietnam Awards 2020.

Ban Quan hệ Nhà đầu tư của Cen Land sẽ tiếp tục phát huy các hoạt động của mình trong tương lai. Chúng tôi luôn cố gắng nhanh chóng phản hồi những yêu cầu của nhà đầu tư và các chuyên gia phân tích. Quý vị cổ đông và nhà đầu tư có thể liên lạc với chúng tôi qua địa chỉ email: [ir@cenland.vn](mailto:ir@cenland.vn).





## CHƯƠNG V. Báo cáo Phát triển bền vững

1. Lời mở đầu
2. Tăng trưởng hiệu quả và bền vững
3. Đóng góp bền vững cho xã hội
4. Tuân thủ các quy định của Luật pháp
5. Bảo vệ môi trường



# LỜI MỞ ĐẦU

Cen Land luôn nhìn nhận quá trình phát triển bền vững của mình gắn liền với sự phát triển bền vững của toàn xã hội. Bên cạnh những mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh, Công ty cũng rất chú trọng đến việc nâng cấp những giá trị nội tại của hệ thống và những giá trị có thể đem lại cho cộng đồng.

Để đi trên đoạn đường dài, Cen Land duy trì quan điểm:


- Cam kết đảm bảo quyền lợi của khách hàng và các nhà đầu tư
- Đảm bảo lợi ích cho người lao động
- Tích cực đóng góp cho cộng đồng và xã hội
- Thực hiện trách nhiệm tuân thủ pháp luật và bảo vệ môi trường





## TĂNG TRƯỞNG HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG

Khởi điểm từ một công ty môi giới, sau hơn **18 năm** hình thành và phát triển, tới nay Cen Land đã có hơn **120.000** khách hàng thân thiết; hơn **3.000** nhân viên chính thức; hàng vạn cộng tác viên; hàng chục Công ty thành viên, cùng văn phòng trên toàn quốc, phục vụ tối đa nhu cầu của các Chủ đầu tư, đối tác và khách hàng.



Ban lãnh đạo Cen Land nhận định, thị trường bất động sản 2021 còn nhiều rủi ro tiềm ẩn do tình hình dịch bệnh chưa hoàn toàn chấm dứt. Tuy nhiên, dịch bệnh là cơ hội để Cen Land "lội ngược dòng" bứt phá, quyết tâm trở lại đà tăng trưởng dựa trên cơ sở kết quả kinh doanh đạt được của năm 2020. Kế hoạch 2021 là năm khởi đầu cho chiến lược tăng tốc của Cen Land trở thành Công ty tỷ đô sở hữu hệ sinh thái dịch vụ bất động sản lớn nhất tại Việt Nam có tốc độ tăng trưởng cao từ nay đến năm 2023.

## Hợp tác với các chủ đầu tư và đối tác khác

Năm 2020, Cen Land đã ký kết và hợp tác với nhiều đối tác, như: Dự án C-Sky View ký kết với C-Holdings, trong đó Cen Land từ vai trò là đơn vị phát triển kinh doanh trở thành nhà đầu tư và đơn vị phân phối chiến lược; Dự án Happy One - Central ký với Vạn Xuân Group; Dự án Sanaka Hòa Bình của Ngoại Ô Jsc; Dự án Khu đô thị Xanh Villas - dự án Bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp ngay tại Hòa Lạc; Dự án Kiến Hưng Luxury...

Xác định nguồn cung bất động sản có ý nghĩa quan trọng, năm 2021, Cen Land tập trung phân phối hàng loạt dự án của các chủ đầu tư uy tín, với đầy đủ các phân khúc.

Các dự án nổi bật tại phía Bắc bao gồm: The Manor Central Park, Louis City, Kiến Hưng Luxury, Mê Linh Vista tại Hà Nội, Xanh Villas tại Hòa Lạc, Green Valley Hòa Bình, Wyndham Lynn Times Thanh Thủy tại Phú Thọ...

Tại khu vực Phía Nam, một số dự án nổi bật mà Cen Land phân phối gồm có: Sol City tại TP.HCM, Happy One Central tại Bình Dương, Stella Mega City Cần Thơ và một số dự án của Vinhomes tại khu vực phía Nam.



## Giữ vững vai trò dẫn đầu trong lĩnh vực Môi giới bất động sản

Đến nay, hoạt động chính của Cen Land gồm hợp tác đầu tư dự án bất động sản; phân phối, tiếp thị bất động sản... Nòng cốt hiện nay của Cen Land là 2 đội quân chiến lược Cen STDA và Cen CHS. Họ đều là những chiến binh tinh nhuệ sẵn sàng chinh chiến với những thị trường mới. Không chỉ vậy, đội phát triển sàn liên kết từ Cenhomes.vn đã chính thức sáp nhập vào Cen Land, trở thành lực lượng bán hàng số 3 hùng hậu không giới hạn số lượng. Trên thị trường, Cen Land đang là thương hiệu đứng đầu trong lĩnh vực kinh doanh, môi giới bất động sản với thị phần lớn và chiếm ưu thế.

Với mục tiêu xây dựng một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp lớn nhất tại Việt nam, lấy khách hàng làm trung tâm, dịch vụ môi giới bất động sản là hoạt động kinh doanh cốt lõi, sử dụng công nghệ và Big Data để đáp ứng xu hướng thay đổi của thị trường bất động sản, trong năm 2021, Cen Land đặt mục tiêu doanh thu đạt 4000 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu môi giới bất động sản phấn đấu đạt 1.551 tỷ đồng (tăng 50% so với 2020) nhờ việc mở rộng thị trường của Cen Land và hồi phục của thị trường bất động sản; doanh thu chuyển nhượng bất động sản Cen Land đặt chỉ tiêu tăng trưởng đột phá 129% so với 2020, đạt 2.372 tỷ đồng với kỳ vọng sẽ ghi nhận một phần doanh thu từ hơn 5.600 tỷ đồng tổng mức đầu tư của Cen Land trong thời gian gần đây và các dự án đầu tư thú cấp trong tương lai





## Phát triển nguồn nhân lực bền vững

### Chính sách phúc lợi

Cen Land là một trong những doanh nghiệp đi đầu trong việc xây dựng mô hình “nhân viên có quyền tự quyết thu nhập cho mình” với mô hình hạch toán độc lập cho các đơn vị kinh doanh.

Đồng thời, những cống hiến của CBNV cũng được Cen ghi nhận và thưởng theo các hình thức: Quà tặng, tiền mặt, chuyến du lịch,... hàng năm; Hỗ trợ CBNV có hoàn cảnh khó khăn thông qua Quỹ Những tấm lòng Nhân ái; thưởng cho con CBNV có thành tích học tập xuất sắc; Mua Bảo hiểm sức khỏe cho CBNV.

Năm 2021, Cen tiếp tục duy trì và đẩy mạnh hơn nữa những chính sách phúc lợi cho CBNV mà Cen đã thực hiện liên tục trong hơn 18 năm qua. Cen Land có bộ phận chuyên trách việc lắng nghe phản hồi của nhân viên, tư vấn và chăm lo đời sống cho anh chị em. Vì thế, không chỉ trong công việc mà những vấn đề trong cuộc sống đời thường của nhân viên cũng được BLĐ Cen Land quan tâm và chia sẻ.

### Đào tạo và phát triển

Cen Land luôn chú trọng đến công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân sự chất lượng cao để mỗi Cenner đều trở thành 01 đại diện hình ảnh tiêu biểu của Cen, góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung, nhân sự trong lĩnh vực môi giới BĐS nói riêng. Năm 2020, bộ phận Đào tạo nội bộ của Cen đã tổ chức: 151 khóa học với 2527 học

Ngoài ra, Cen Land còn tạo điều kiện, hỗ trợ tài chính cho CBNV tham gia các khóa học, hội thảo,... bên ngoài Cen để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

Năm 2021, Cen đẩy mạnh và chuyên nghiệp hơn hoạt động đào tạo với Cen Academy. Cen Academy được định hướng phát triển thành đơn vị đào tạo hàng đầu cũng như là môi trường đào tạo và liên kết, chia sẻ dành riêng cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực BĐS.

## Văn hóa công ty, Các hoạt động tập thể

Trong suốt lịch sử xây dựng và phát triển của mình, Cen Land luôn chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp. Văn hóa được xem là sợi dây gắn kết mỗi cá nhân để tạo nên một Cen vững mạnh. Chính vì vậy, rất nhiều các hoạt động văn hóa được Tập đoàn xây dựng và phát triển để 8 giờ làm việc của mỗi người nhà Cen trở nên có ý nghĩa và đáng “sống”.

Năm 2020, tuy đối mặt với nhiều khó khăn bởi dịch bệnh, giãn cách xã hội, Cen vẫn cố gắng tổ chức các sự kiện văn hóa chính, được diễn ra trong trạng thái chống dịch như: Loyal Soldiers, Cen Awards, chuỗi sự kiện mừng sinh nhật Tập đoàn, giải bóng đá... nhằm ghi nhận, tôn vinh, tri ân mỗi cá nhân đã cùng Cen lớn mạnh.

Bước sang năm 2021, Cen tiếp tục viết thêm các trang lịch sử về dấu ấn văn hóa với các hoạt động đặc trưng:

- Khai xuân, đi chùa cầu lộc năm mới;
- Giải bóng đá mùa hè;
- Cuộc thi Miss Bikini Cen Land;
- Du lịch hè;
- Cuộc thi tìm kiếm tài năng Cen's Got Talent;
- Sinh nhật Tập đoàn
- Du lịch nước ngoài: Những cá nhân có thành tích xuất sắc được thưởng bằng - một chuyến du lịch nước ngoài trong vòng 1 tuần;
- Ngày lễ cha mẹ - tri ân bậc sinh thành;
- Loyal Soldiers - Tri ân những cá nhân cống hiến được tính theo thâm niên làm việc
- Cen Awards - tôn vinh những cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong năm
- Hội chợ Tết nhà Cen;
- Các hoạt động khác: Sinh nhật hàng tháng các thành viên; CLB Yoga ... và hàng loạt hoạt động khác diễn ra tại các công ty thành viên, các trung tâm, chi nhánh của Tập đoàn.





## Nâng cao chất lượng dịch vụ

### Bộ phận Chăm sóc khách hàng, Chăm sóc khách hàng VIP

Tại CRE, bộ phận Chăm sóc khách hàng, Chăm sóc khách hàng VIP luôn túc trực để kịp thời hỗ trợ cho khách hàng, đồng thời trực tiếp ghi nhận những đóng góp, phản hồi để hoàn thiện hơn.

Chức năng cụ thể của hai bộ phận:

- Tiếp nhận các khiếu nại từ khách hàng. Lập ra quy trình xử lý cho các khiếu nại có tiền lệ xảy ra thường xuyên đối với các khách hàng của công ty
- Tổng hợp các chỉ số đánh giá về khách hàng (mức độ thỏa mãn, khiếu nại, các vấn đề hay gặp phải, ...) và lập báo cáo trình các cấp trên
- Quản lý các kênh thông tin giúp khách hàng tiếp cận với dịch vụ / sản phẩm và nắm bắt chính sách đối với dịch vụ / sản phẩm đó một cách tốt nhất
- Quản lý thông tin khách hàng từ đó phân loại để có các chương trình chăm sóc phù hợp đối với từng phân khúc khách hàng.
- Quản lý việc tặng ưu đãi, quà nhân các dịp quan trọng trong năm cho các khách hàng của công ty.

Bộ phận	Hoạt động trong năm 2020	Kế hoạch năm 2021
Chăm sóc khách hàng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiến hành trả khuyến mãi cho 425 Khách hàng</li> <li>- Gửi quà tặng, email chúc mừng sinh nhật cho hơn 7.000 khách hàng</li> <li>- Tiếp nhận và xử lý khiếu nại 44 trường hợp.</li> <li>- 95% khách hàng hài lòng với chất lượng dịch vụ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nâng cao chất lượng dịch vụ khách hàng</li> <li>- Hợp tác đối tác đưa đến cho khách hàng những gói sản phẩm mới với những ưu đãi đặc quyền.</li> </ul>
Chăm sóc khách hàng VIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ưu đãi sân chơi Golf</li> <li>- Chương trình tri ân cuối năm bằng quà tặng</li> <li>- Chương trình tham quan dự án bất động sản tại Úc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành lập câu lạc bộ C100 là sân chơi mới cho đối tượng khách hàng VIP. Thường xuyên sinh hoạt và chia sẻ các cơ hội đầu tư cũng như cập nhật biến động thị trường.</li> <li>- Thường xuyên tổ chức các buổi Party làm nơi trao đổi và gặp mặt với khách hàng.</li> <li>- Các chương trình đặc quyền Cen Priority.</li> </ul>

### Ban thanh tra và kiểm soát chất lượng dịch vụ

Nhằm không ngừng nâng cao và chuyên nghiệp hóa dịch vụ môi giới, Công ty đã thành lập riêng Ban thanh tra và kiểm soát chất lượng dịch vụ. Các hoạt động của Ban:

- Rà soát, ban hành lại Nội quy, bộ mô tả công việc, các quy trình, quy định và các hướng dẫn thực hiện công việc cụ thể cho tất cả các công việc của các BP áp dụng trên toàn Tập đoàn.
- Xây dựng các tài liệu tuyên truyền về ý nghĩa và phương pháp xây dựng văn hóa kỷ luật trong doanh nghiệp.
- Tổ chức Truyền thông về văn hóa Kỷ luật trong doanh nghiệp qua các kênh truyền thông của TD.
- Xây dựng các Bộ Tiêu chuẩn liên quan hình ảnh diện mạo, tác phong giao tiếp với đồng nghiệp và Khách hàng/ Đối tác của CBNV Tập đoàn.
- Xây dựng các Bộ Tiêu chuẩn liên quan chất lượng dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp cho KH.
- Dựa trên khung năng lực của mỗi vị trí để xây dựng quy trình đánh giá mức độ hoàn thành công việc theo mỗi chức danh.
- Dựa trên mô tả công việc đã ban hành đưa ra mức đánh giá hoàn thành đối với từng chức danh. Liên kết KIP đã xây dựng với chế độ lương/ thưởng mới xây dựng.
- Xây dựng và vận hành hệ thống camera tập trung ( công cụ quản lý tập trung thông tin về camera để phát hiện các vi phạm).
- Thanh kiểm tra định kỳ, đột xuất chất lượng dịch vụ và công tác phối hợp thực hiện công việc tại các bộ phận trên toàn Tập đoàn, phát hiện và xử lý các sai phạm trong qua trình thanh kiểm tra.



## Tăng cường công tác quản trị Công ty

### Kế hoạch đào tạo/học tập về quản trị công ty

Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh năm, phòng Nhân sự và phòng đào tạo của Cen Land đã lên kế hoạch triển khai các nhiệm vụ về đào tạo và nhân sự bám sát với kế hoạch kinh doanh năm của Cen Land và các công ty thành viên

- Trong đó phân công rõ vai trò của các thành viên HĐQT, BKS, BGD về các chương trình đào tạo về chính sách, đào tạo chuyên môn/kỹ năng, tạo động lực
- Tham gia vào các công việc về quản trị công ty như: Rà soát lại các chỉ tiêu KPI của các đơn vị thành viên, có những đánh giá và điều chỉnh kịp thời phụ thuộc vào thực tế kinh doanh"

### Nâng cao hiệu quả quản trị công ty

Quản trị tài chính - kế toán: Hiện công ty đang sử dụng phần mềm kế toán Bravo, bên cạnh đó hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp ERP cũng đang dần đưa vào sử dụng mang lại hiệu quả cao trong việc quản trị tài chính - kế toán.

Quản trị nhân sự: Công ty hiện đang sử dụng ERP vào để quản trị hệ thống (tất cả các phòng/ban trong doanh nghiệp).

Quản trị quan hệ khách hàng: Công ty cũng đang sử dụng hệ thống ERP để quản trị quan hệ khách hàng. Hệ thống cho phép đánh giá chất lượng, phân loại khách hàng cũng như thực hiện việc chăm sóc khách hàng sau bán hàng. Thông qua hệ thống ERP và bộ phận chăm sóc khách hàng 100% khách hàng hài lòng về chất lượng dịch vụ của tập đoàn. Trong thời gian tới Cen Land đang có kế hoạch nâng cấp hệ thống và dần thay thế ERP bằng hệ thống CRM để ngày một phục vụ tốt hơn tới khách hàng.

Hệ thống quản trị khác: Công ty đang áp dụng hệ thống mã vạch và phần mềm quản trị hệ thống S-Pro giúp cho việc quản lý tài sản và các nghiệp vụ hành chính khác.

## Các vấn đề khác

### Phòng chống tham nhũng

Tại CRE, ban Thanh tra và kiểm soát chất lượng dịch vụ phụ trách công tác rà soát, xử lý cũng như xây dựng những nguyên tắc phòng chống hành vi tham nhũng trong nội bộ công ty.

Để ngăn chặn các hành vi tham nhũng, thông tin tại các cuộc họp phải được văn bản hóa, công khai minh bạch bằng cách gửi thông báo cho ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên có liên quan. Các hoạt động đào tạo về nội quy Công ty cho cán bộ nhân viên toàn tập đoàn cũng được chú trọng.

Người có hành vi tham nhũng ở bất kỳ cương vị, chức vụ nào đều bị xử lý theo quy định của pháp luật và nội quy của Công ty. Tài sản tham nhũng phải được thu hồi, tịch thu; người có hành vi tham nhũng gây thiệt hại cho Công ty thì phải bồi thường, bồi hoàn theo quy định.

### Cạnh tranh công bằng

Ở Cen Land có văn hóa làm việc cạnh tranh công bằng, bình đẳng, tôn trọng lẫn nhau. Các lãnh đạo cấp cao có trách nhiệm làm gương cho cán bộ nhân viên trong việc xây dựng môi trường làm việc lành mạnh, vì lợi ích chung của tập thể. Mọi cá nhân đều được tạo điều kiện phát huy tối đa năng lực của bản thân và cạnh tranh một cách lành mạnh.

### Quyền sở hữu trí tuệ

CRE tôn trọng quyền sở hữu trí tuệ và tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong các hoạt động chuyển giao công nghệ, chuyển giao quyền sở hữu với các bên.

### Đảm bảo quyền lợi của người lao động

Cán bộ nhân viên của Công ty được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi xã hội theo yêu cầu của pháp luật. Ngoài ra, công ty chủ trương xây dựng môi trường làm việc tiến bộ và cởi mở, nơi mọi ý kiến của nhân viên đều được lắng nghe, không phân biệt đối xử bất kể giới tính, tuổi tác, hoàn cảnh xuất thân... Đồng thời Công ty cũng thường xuyên chú ý đến việc gia tăng phúc lợi cho người lao động thông qua các hình thức thưởng khác nhau, bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ,.....

## ĐÓNG GÓP BỀN VỮNG CHO XÃ HỘI

Hướng tới sự phồn vinh của xã hội, Cen Land luôn coi những đóng góp của Công ty cho lợi ích chung của cộng đồng là sự sứ mệnh, là sự hưng thịnh, phát triển bền vững của chính mình.

Trong đó, giáo dục, sức khỏe và môi trường là ba vấn đề rất quan trọng mà các Cen Land cũng như các doanh nghiệp khác luôn phải chú trọng, bên cạnh mục tiêu phát triển kinh tế. Cen Land đang đặt mục tiêu đóng góp mạnh mẽ vào quá trình xây dựng và phát triển kinh tế một cách bền vững, trong đó đảm bảo tăng trưởng kinh tế phải đồng bộ với tiến bộ và phát triển xã hội, cải thiện chất lượng cuộc sống cho người dân, và vẫn đảm bảo được cân bằng sinh thái, môi trường.

Bằng cách tập trung đầu tư cho các dự án góp phần giải quyết những vấn đề nêu trên cùng với những hoạt động thiện nguyện đóng góp những giá trị thiết thực cho xã hội, Cen Land luôn coi việc mang lại lợi ích chung của cộng đồng, xã hội là kim chỉ nam xuyên suốt mọi hoạt động kinh doanh.

Định hướng của Cen Land trong những năm tới, cùng với việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kinh doanh, Công ty hướng tới mục tiêu là đơn vị đi đầu trong việc chung tay chia sẻ trách nhiệm xã hội với cộng đồng, thông qua các chương trình từ thiện - an sinh xã hội trên cả nước, góp phần làm cuộc sống thêm tốt đẹp.



## Đóng góp về tài chính

Không chỉ chú trọng vào hoạt động kinh doanh, Cen Land còn là đơn vị thực hiện tốt các chính sách về thuế, nhiều năm liền liên tiếp được Cục Thuế Hà Nội tuyên dương, tặng bằng khen.

Năm 2020, tổng số tiền thuế Cen Land nộp về ngân sách nhà nước là hơn 220 tỷ đồng.

Trong suốt con đường phát triển của mình, Cen Land luôn đặt trách nhiệm hàng đầu trong việc chấp hành nghĩa vụ về thuế. Bởi đây không chỉ là nghĩa vụ mà còn là trách nhiệm của doanh nghiệp. Việc tuân thủ và chấp hành nghiêm các chính sách, pháp luật thuế để góp một phần nhỏ trong việc xây dựng và phát triển đất nước.





## Hoạt động vì cộng đồng



Năm 2020, ngoài việc duy trì các hoạt động thường niên như: Giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn, bạo bệnh, xây trường cho trẻ em vùng cao, Cen Land kết hợp với các hoạt động hưng của tập đoàn mở rộng thêm các hoạt động vì cộng đồng như:



- Tổ chức giải Swing For The Children Tet 2020
- Tổ chức hiến máu
- Ủng hộ 5 tỷ đồng chống dịch Covid-19 thông qua Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam. Trong đó, Cen Land ủng hộ 4 tỷ đồng tiền vật tư y tế và 1 tỷ đồng tiền mặt.
- Tặng 250 triệu đồng cho chương trình "Vạn Lá Chấn Yêu Thương" do báo Dân Trí phát động.
- Tài trợ máy phát gạo tự động tại trước cổng đài tiếng nói Việt Nam (VOV) - 58 Quán Sứ, Hà Nội.
- Xây dựng điểm trường mầm non Xăng Hàng, xã Yên Khương, huyện Lang Chánh, tỉnh Thanh Hóa.
- Ủng hộ hơn 800 triệu đồng cho bà con miền Trung chống bão
- Trong những tháng đầu năm 2021, Cen Land tiếp tục duy trì các hoạt động đóng góp vì cộng đồng bằng các chương trình cụ thể, như:
  - "Swing vì miền Trung 2021" nhằm gây Quỹ từ thiện gửi tới đồng bào Miền Trung
  - Giải cứu nông sản của bà con Hải Dương trong mùa dịch
  - Tìm kiếm, lựa chọn để xây dựng các điểm trường vùng cao, vùng khó khăn










## Tham gia vào thực hiện các Mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs)

STT	Tiêu chí		Nội dung CEN LAND đã thực hiện trong 2020	Kế hoạch thực hiện trong 2021
1		Xóa nghèo	Trong năm 2020, CEN LAND đã góp phần tạo thêm công ăn việc làm mới cho hàng ngàn người lao động.	Với mục tiêu ngày càng mở rộng hoạt động kinh doanh, đồng nghĩa với quy mô nhân sự của Cen Land cũng tăng lên, góp phần mang lại nhiều cơ hội việc làm cho người lao động.
2		Không còn nạn đói	Xuyên suốt cả năm, ông ty có những chương trình gây quỹ từ thiện để ủng hộ cho những vùng đang gặp hoàn cảnh khó khăn: Swing vì miền Trung, cây ATM gạo, Swing for the children.	Cend Land tiếp tục duy trì và mở rộng các hoạt động từ thiện, hành động vì cộng đồng thông qua quỹ "Những tấm lòng nhân ái".  Các hoạt động từ thiện của Cend Land tập trung vào các đối tượng yếu thế nhất trong xã hội: trẻ em bị mắc bệnh hiểm nghèo, trẻ em vùng cao, bà con tại các vùng thiên tai, dịch bệnh.  Trong đó, việc tập trung và duy trì hoạt động xây trường học cho trẻ em vùng miền núi khó khăn tiếp tục được Cen Land đẩy mạnh trong thời gian tới.

3		Sức khỏe và có cuộc sống tốt	Công ty nỗ lực để góp phần bảo đảm cuộc sống an sinh của cán bộ nhân viên cũng như của mọi người trong toàn xã hội: Năm 2020, Cen Land đã ủng hộ 5 tỷ đồng cho Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và 250 triệu đồng cho chương trình "Vạn lá chắn yêu thương" để chung tay phòng chống dịch Covid-19.  Trong nội bộ công ty, hoạt động kiểm tra sức khỏe cho cán bộ nhân viên được diễn ra định kỳ và đầy đủ chuẩn mực.	Cen Land là đơn vị dẫn đầu trong công tác chăm sóc sức khỏe và đời sống nhân viên cũng như hỗ trợ cộng đồng.  Năm 2021, Cen Land tiếp tục duy trì hoạt động: Kiểm tra sức khỏe cho CBNV; Mua bảo hiểm y tế cho nhân viên; Duy trì và tạo điều kiện để CBNV được hưởng chế độ phúc lợi tốt nhất.
4		Giáo dục có chất lượng	Cen Land tích cực tham gia vào công tác giáo dục.  Trong năm 2020, Công ty đã xây dựng điểm trường mầm non Xăng Hàng ở tỉnh Thanh Hóa, đồng thời tích cực tìm kiếm các địa phương ở vùng sâu, vùng xa phù hợp để xây điểm trường.  Cen Academy ra đời với mục đích trở thành học viện đào tạo ra lực lượng môi giới có chất lượng hàng đầu Việt Nam và vượt xa hơn nữa.	Năm 2021, Cen Academy – Học viện đào tạo môi giới của Cen Group đã có kế hoạch đẩy mạnh đào tạo với quy mô lớn để nâng cao kiến thức chuyên môn và kỹ năng cho đội ngũ môi giới bất động sản Việt Nam.



5		Bình đẳng giới	Tại Cen Land, cơ hội làm việc và phát triển của cán bộ nhân viên không bị phân biệt bởi giới tính. Mọi người đạt được thành công nhờ vào thực lực và sự cố gắng của cá nhân mình.	Cơ hội làm việc, cơ hội thăng tiến và gia tăng thu nhập tại Cen Land luôn bình đẳng, không phân biệt giới tính, tuổi tác. Sự thành công sẽ được ghi nhận bởi nỗ lực, cống hiến và kết quả công việc.
6		Công việc tốt và phát triển kinh tế	Năm 2020, Cen Land hãnh diện là một trong những doanh nghiệp vượt qua khủng hoảng thành công và thu lợi nhuận (LNTT đạt 374 tỷ đồng), đóng góp cho nền kinh tế Việt Nam, tiếp tục tạo ra công ăn việc làm mới.	Năm 2021 vẫn được dự đoán mang đến nhiều khó khăn, thử thách cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, Cen Land đã chuẩn bị, "tích trữ lương thực" và các kế hoạch dự phòng để đáp ứng với mọi tình huống. Mặt khác, sự ứng phó kịp thời trong thời điểm quyết định luôn là điểm mạnh giúp Cen vượt qua các giai đoạn khó khăn của thị trường.
7		Công nghiệp, sáng tạo và phát triển hạ tầng	Cen Land đi đầu trong lĩnh vực công nghệ BĐS (proptech) ở Việt Nam. Năm 2020, Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào công nghệ, cho ra mắt nền tảng Cenhomes.vn ver 2.0 với thêm nhiều tính năng tiện lợi cho hoạt động giao dịch của khách hàng.	Cen Land là đơn vị tiên phong trong việc sáng tạo, phát triển hạ tầng theo xu hướng của thời đại. Năm 2021, Cen Land dự kiến sẽ update Cenhomes.vn phiên bản 3.0 với nhiều tính năng hấp dẫn, đồng thời phần mềm Thẩm định giá Online sẽ được Cen Land ra mắt trong năm 2021.

8		Giảm bất bình đẳng	Nhân viên của Cen Land được hưởng các chế độ phù hợp theo quy định của pháp luật. Mọi nỗ lực đều được ghi nhận, những hoàn cảnh đặc biệt đều được xem xét để đưa ra giải pháp hợp lý.	Năm 2021, Cen Land tiếp tục duy trì và nâng cao các chế độ phúc lợi cho CBNV. Các hoạt động văn hóa, giải thưởng ghi nhận sự cống hiến của nhân viên được Cen Land đẩy mạnh qua từng năm.
9		Quan hệ đối tác vì các mục tiêu	Là doanh nghiệp hoạt động trung gian (môi giới), đầu tư thứ cấp BĐS, các hoạt động kinh doanh của Cen Land không thể thiếu sự phối hợp với các bên khác. Do vậy, Cen Land luôn chủ trương tìm kiếm và duy trì mối quan hệ lâu dài với các đối tác có chung tầm nhìn, có uy tín trên thị trường. Năm 2020 mặc dù là một năm thị trường khó khăn, Công ty đã mở rộng hợp tác với rất nhiều chủ đầu tư và đối tác chiến lược mới: Công ty Cổ phần phát triển nghỉ dưỡng Ngoại Ô (Ngoại Ô JSC), Vạn Xuân Group, Thịnh Phát Group, Novaon,...	Năm 2021, Cen Land tiếp tục duy trì sự hợp tác, kết nối với các đối tác: Chủ đầu tư, Nhà thầu, Sàn liên kết và các cổ đồng. Với mục tiêu phát triển mạnh mẽ trong 2021, ngay từ đầu năm, Cen Land đã ký kết hợp tác với nhiều CĐT lớn: Vinhomes, Novaland, ....

## Tuân thủ các quy định của Luật pháp

Tuân thủ luật pháp là yếu tố tiên quyết trong mọi hoạt động kinh doanh của Cen Land. Với tôn chỉ này, mọi hoạt động kinh doanh, môi giới Bất động sản tại Cen Land phải được công khai, trung thực và tuân thủ pháp luật.

Xuyên suốt các hoạt động kinh doanh, Cen Land luôn cố gắng tuân thủ ở mức độ cao nhất Luật pháp nói chung và Luật kinh doanh BĐS trong việc đảm bảo các hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Cen Land luôn nỗ lực tạo bước chuyển biến lành mạnh đối với thị trường bất động sản; góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội của đất nước. Trong trường hợp xảy ra rủi ro, Công ty luôn chủ trương chấp hành theo đúng quy định của pháp luật để giải quyết.

## Bảo vệ môi trường

Trước xu thế toàn cầu hóa và hội nhập sâu rộng, cũng như ngăn ngừa, giảm thiểu sự tác động tiêu cực của sự biến đổi khí hậu; Cen Land nói chung và các doanh nghiệp Việt Nam không thể đứng ngoài cuộc các vấn đề đang được quan tâm của thế giới để có thể phát triển bền vững trong dài hạn. Với vai trò sứ mệnh đầu tư, phân phối những dự án bất động sản mang lại sự tiện nghi, an toàn, thẩm mỹ, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân và xã hội, Cen Land xác định việc xây dựng chiến lược kinh doanh gắn liền với các mục tiêu xây dựng môi trường sống xanh, an toàn, thân thiện với môi trường để phát triển bền vững, phát triển ngày càng sâu và rộng.

Bên cạnh đó, việc giảm thiểu các tác động với môi trường cũng luôn được Cen Land chú trọng, quan tâm trong tất cả các hoạt động kinh doanh, đầu tư, phát triển bất động sản cũng như quản lý văn phòng. Giám sát tác động môi trường thông qua việc sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên môi trường...góp phần vào hoạt động hiệu quả, lâu dài của Công ty. Hiện văn phòng công ty luôn đảm bảo không gian làm việc xanh sạch đẹp, được bố trí nhiều cây xanh và được chăm sóc thường xuyên.

Các hoạt động cải tiến đổi mới tạo ra các giá trị tích cực có tác động làm giảm ô nhiễm môi trường, xây dựng môi trường sống xanh, nhất là trong các giai đoạn của dự án luôn được đề cao và áp dụng, là yếu tố không thể thiếu trong mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Qua đó đóng góp vào lợi ích chung cho đất nước và con người Việt Nam, lợi ích của khách hàng, cổ đông và người lao động theo đúng tinh thần bản sắc văn hóa đặc trưng của Cen Land.

Trong năm tới, Cen Land xây dựng chiến lược kinh doanh với mục tiêu kép, đảm bảo phát triển kinh tế bền vững và tích cực hưởng ứng, kịp thời xây dựng các mục tiêu và chương trình hành động cụ thể phù hợp với xu hướng bảo vệ môi trường chung.

Thành quả đạt được trong những năm qua là tiền đề tiếp tục triển khai cho các dự án tương tự trong tương lai, hướng đến một Công ty bất động sản phát triển bền vững, góp phần bảo vệ môi trường, sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả.





## CHƯƠNG VI. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 19 tháng 01 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên	
Ông Chu Hữu Chiến	Ủy viên	(Bỏ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên	(Bỏ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2020)

Các thành viên của Ban Kiểm toán nội bộ bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Trưởng ban
Bà Doãn Thị Thu Hương	Thành viên
Bà Trần Thị Nhượng	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021





Số: 170321.024/BCTC.KT3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ được lập ngày 15 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động 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.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỳ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 03 năm 2020.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

**Vũ Xuân Biên**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2021

**Phạm Thị Xuân Thu**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1462-2018-002-1



T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



aasc.com.vn

AASC AUDITING FIRM

4



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.076.884.631.261</b>	<b>1.773.513.275.278</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>191.286.523.740</b>	<b>167.519.548.490</b>
111	1. Tiền		45.286.523.740	114.579.301.900
112	2. Các khoản tương đương tiền		146.000.000.000	52.940.246.590
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>219.999.989.852</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		219.999.989.852	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.614.999.498.995</b>	<b>1.439.223.211.461</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	776.787.053.350	813.472.253.359
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	148.479.254.550	22.028.994.890
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	67.956.985.782	154.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	629.673.196.973	457.118.954.873
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.896.991.660)	(7.896.991.661)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	10	<b>31.839.994.113</b>	<b>141.709.747.174</b>
141	1. Hàng tồn kho		31.839.994.113	141.709.747.174
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>18.758.624.561</b>	<b>25.060.768.153</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	9.767.827.023	25.060.485.517
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.518.297.156	282.636
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	4.472.500.382	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.734.179.899.921</b>	<b>908.056.576.088</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.477.129.372.477</b>	<b>654.409.030.229</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.477.129.372.477	654.409.030.229
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>225.682.429.286</b>	<b>187.997.988.389</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	143.390.256.980	144.445.134.128
222	- Nguyên giá		173.760.240.038	164.596.115.004
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.369.983.058)	(20.150.980.876)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	-	78.951.584
225	- Nguyên giá		460.800.000	460.800.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(460.800.000)	(381.848.416)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	82.292.172.306	43.473.902.677
228	- Nguyên giá		117.457.634.810	56.304.333.121
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.165.462.504)	(12.830.430.444)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.912.603.951</b>	<b>42.446.678.380</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	6.912.603.951	42.446.678.380
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>24.455.494.207</b>	<b>23.202.879.090</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	24.455.494.207	22.655.435.056
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	547.444.034
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.811.064.531.182</b>	<b>2.681.569.851.366</b>

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.766.766.674.128</b>	<b>783.550.094.177</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.314.879.277.581</b>	<b>779.500.548.629</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	155.391.702.661	92.779.145.913
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	91.284.892.994	20.407.874.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	119.196.192.228	125.278.692.623
314	4. Phải trả người lao động		87.216.717.607	99.495.449.211
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	48.769.412.532	116.509.337.839
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	8.391.508.988	2.178.160.777
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	396.393.740.497	206.684.888.112
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	370.880.740.439	82.727.415.533
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		37.354.369.635	33.439.584.148
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>451.887.396.547</b>	<b>4.049.545.548</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	1.887.396.547	3.276.866.095
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	450.000.000.000	-
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	772.679.453
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.044.297.857.054</b>	<b>1.898.019.757.189</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>2.044.297.857.054</b>	<b>1.898.019.757.189</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		800.000.000.000	800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		800.000.000.000	800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		150.000.000.000	150.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		45.243.750.000	9.243.750.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		69.420.028.780	66.560.395.434
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		950.113.944.684	807.951.648.079
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		656.348.804.280	421.243.472.719
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		293.765.140.404	386.708.175.360
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		29.521.213.590	64.265.043.676
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.811.064.531.182</b>	<b>2.681.569.851.366</b>

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.162.911.599.814	2.325.233.584.054
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	45.416.998.997	12.802.872.727
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.117.494.600.817	2.312.430.711.327
11	4. Giá vốn hàng bán	27	1.518.424.566.814	1.560.339.720.950
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		599.070.034.003	752.090.990.377
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	24.496.076.866	5.012.227.952
22	7. Chi phí tài chính	29	8.033.752.148	22.231.183.764
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		8.033.752.148	22.231.183.764
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	43.417.690.793	51.044.307.179
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	191.357.037.900	190.687.903.461
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		380.757.630.028	493.139.823.925
31	12. Thu nhập khác	32	2.415.611.018	1.315.870.969
32	13. Chi phí khác	33	9.162.619.011	3.245.030.891
40	14. Lợi nhuận khác		(6.747.007.993)	(1.929.159.922)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		374.010.622.035	491.210.664.003
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	74.007.191.781	98.239.955.912
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	225.235.419
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		300.003.430.254	392.745.472.672
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		293.765.140.404	388.774.476.599
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.238.289.850	3.970.996.073
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	3.672	4.860

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		374.010.622.035	491.210.664.003
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		34.593.610.363	20.711.107.160
03	- Các khoản dự phòng	(1)		627.689.298
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(23.833.688.529)	(5.012.227.952)
06	- Chi phí lãi vay		8.033.752.148	22.231.183.764
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		392.804.296.016	529.768.416.273
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.105.165.997.714)	(542.299.930.363)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		109.869.753.061	318.157.112.803
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		258.013.378.183	21.916.401.441
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		13.492.599.343	(39.492.116.858)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.734.602.614)	(22.231.183.764)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(98.971.337.924)	(85.163.908.667)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.513.999.999)	(25.568.454.786)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(461.205.911.648)	155.086.336.079
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(16.022.359.569)	(111.041.940.981)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(506.760.689.852)	(197.500.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		373.303.714.218	42.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(49.000.000.000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		21.253.789.195	3.858.433.431
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(177.225.546.008)	(262.683.507.550)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		4.045.000.000	39.605.000.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(1.080.000)
33	3. Tiền thu từ đi vay		2.065.950.544.691	272.927.415.533
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(1.327.797.219.785)	(360.200.000.000)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(79.999.892.000)	-



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		662.198.432.906	(47.668.664.467)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		23.766.975.250	(155.265.835.938)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		167.519.548.490	322.785.384.428
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>191.286.523.740</u>	<u>167.519.548.490</u>

Nguyễn Công Sơn  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến  
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

##### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 19 tháng 01 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 800.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 800.000.000.000 đồng; tương đương 80.000.000 Cổ phần, mệnh giá một Cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 1.286 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 1.348 người).

##### Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản.

##### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí);
- Hoạt động môi giới bán quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

##### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Do bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nên kết quả kinh doanh (doanh thu, giá vốn và lợi nhuận) của Công ty năm nay cũng ảnh hưởng và giảm so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, tốc độ giảm của doanh thu (7%) mạnh hơn tốc độ giảm của giá vốn (2,7%) làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty giảm 24% so với năm ngoái. Trong đó lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm 50,43% so với năm 2019 làm ảnh hưởng lớn nhất vào sự giảm sút này.

##### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ	TP Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	TP Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
Công ty Cổ phần bất động sản Cen Sài Gòn	TP Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	TP Hà Nội	51%	51%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo <sup>(1)</sup>	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN <sup>(2)</sup>	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Trong đó các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN là:				
Công ty CP Cen Housing	TP Hà Nội, Việt Nam	57%	57%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Vĩnh Phúc	tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Bắc Ninh	tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Thanh Hóa	tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	59%	59%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Nghệ An	tỉnh Nghệ An, Việt Nam	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Hưng Yên	tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Khánh Hòa	tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Cen Quảng Ninh	tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty CP Cen Stay	TP Hà Nội, Việt Nam	51%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty CP Xen Zone	TP Hà Nội, Việt Nam	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(1) Thực hiện nghị quyết 36/2020/NQ-HĐQT ngày 03/07/2020 của Hội đồng quản trị về việc thành lập Công ty con và cử đại diện vốn: thông qua việc thành lập công ty con do Công ty làm chủ sở hữu 100%. Công ty Cổ phần Cen Cuckoo được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0109255694 ngày 07 tháng 07 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

(2) Thực hiện theo nghị quyết 48/2020/NQ-HĐQT ngày 14/08/2020 của Hội đồng quản trị về việc thành lập Công ty con và cử đại diện vốn: thông qua việc thành lập công ty con do Công ty làm chủ sở hữu 100%. Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu CEN được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0109312166 ngày 17 tháng 08 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỹ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

#### 2.4. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

#### 2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các Chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỹ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### 2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao	
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

#### 2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

#### 2.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

#### 2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỹ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

### 2.14. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí môi giới trích trước,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### 2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về dịch vụ chưa thực hiện trong năm.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

### 2.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn Cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỹ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ nguồn vốn đầu tư phát triển hình thành tài sản cố định tại Công ty mẹ và thặng dư vốn cổ phần tại Công ty con.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

### 2.19. Doanh thu

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

#### Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### 2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

Khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

#### 2.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

#### 2.22. Chi phí tài chính

Chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí lãi vay, được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính..

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

#### 2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.  
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại  
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành  
Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN năm tài chính từ kết thúc ngày 31/12/2020.

#### 2.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### 2.25. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Tiền mặt	11.926.743.234	16.478.214.753
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.359.780.506	98.101.087.147
- Các khoản tương đương tiền (*)	146.000.000.000	52.940.246.590
	<b>191.286.523.740</b>	<b>167.519.548.490</b>

Tại ngày 31/12/2020, là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9% đến 6,4% và toàn bộ các khoản tương đương tiền này được dùng để đảm bảo các khoản vay.

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	219.999.989.852	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	65.000.000.000	-	-	-
- Trái phiếu (**)	154.999.989.852	-	-	-
	<b>219.999.989.852</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,3%/năm.

(\*\*) Chi tiết như sau

Tên trái phiếu	Coupon	Ngày phát hành	Số lượng	Tổng giá trị
				(VND)
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	10%	03/04/2018	06/04/2042	5.581.290.382
Trái phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	10%	18/08/2020	12/04/1949	2.114.622.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4	11%	10/06/2020	30/07/2447	20.248.400.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Cienco 4	11%	10/06/2020	14/02/3193	47.817.102.810
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	10,5%	31/08/2020	19/12/2275	14.215.778.360
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	10,5%	31/08/2020	12/12/3268	51.761.500.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	10,5%	31/08/2020	21/09/2250	13.261.296.300
<b>Số dư cuối năm</b>				<b>154.999.989.852</b>

Các trái phiếu đầu tư này, Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỳ có quyền trả lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu không muộn hơn ngày 03/04/2021.

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	179.594.049.402	-	154.476.270.156	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch ONSEN	15.357.957.080	-	732.252.177	-
- Công ty TNHH GAMUDA LAND Việt Nam	11.118.604.473	-	37.794.295.193	-
- Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	-	-	82.583.156.042	-
- Công ty Cổ phần C-Holdings	9.465.769.642	-	82.583.156.042	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	54.979.714.525	-	155.256.087.945	-
- Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	8.101.696.938	-	8.124.420.772	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	21.276.232.449	-	40.801.573.009	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	105.370.043.337	-	-	-
- Công ty Nam Hồng - TNHH	30.124.657.041	-	-	-
- Khách hàng Dự án Bình Minh Garden	103.801.214.079	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Kiến Hưng	11.868.816.655	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	14.507.230.145	-	44.155.189.652	-
- Công ty Cổ phần VMF	37.210.163.320	-	39.284.199.789	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	174.010.904.264	(651.691.336)	167.681.652.582	(651.691.337)
	<b>776.787.053.350</b>	<b>(651.691.336)</b>	<b>813.472.253.359</b>	<b>(651.691.337)</b>
<b>b) Trong đó, Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>58.307.419.064</b>	<b>-</b>	<b>165.488.064.681</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

#### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần C - Holdings (*)	142.991.145.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	225.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Cảnh quan Babylon	-	-	223.364.900	-
- Công ty TNHH An Phát T&T	775.666.469	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	4.487.443.081	-	21.805.629.990	-
	<b>148.479.254.550</b>	<b>-</b>	<b>22.028.994.890</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là khoản mà Công ty Cổ phần Bất động sản Thể Kỳ (Cen Land) trả trước cho Công ty Cổ phần C – Holdings (C-holdings) theo thỏa thuận đặt mua ngày 02/12/2020 giữa Cen Land và C-holdings, Cen Land tự nguyện đặt cọc để đảm bảo việc mua và không hủy ngang 211 căn hộ Sky View với C- Holdings. Tháng 1/2021 Cen Land và C-Holding đã ký hợp đồng mua bán này.

#### 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo từng đối tượng</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	1.196.285.782	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy	63.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần VMF	-	-	113.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	3.760.700.000	-	11.500.000.000	-
	<b>67.956.985.782</b>	<b>-</b>	<b>154.500.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Trong đó, Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>1.196.285.782</b>	<b>-</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)				

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đây là các khoản cho vay với lãi suất 9,5% một năm, thời hạn vay dưới 12 tháng, chi tiết như sau:

Đối tượng	Mục đích vay	Kỳ hạn và hình thức bảo đảm	31/12/2020	01/01/2020
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	12 tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2020, lãi suất 9%/năm	63.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9,5%/năm	1.196.285.782	30.000.000.000
Công ty Cổ phần VMF	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tín chấp - kỳ hạn 3 tháng đến 6 tháng, lãi suất 9,5%/năm	-	113.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	Thanh toán các chi phí đầu tư của dự án "Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ"	Tín chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.700.000	11.500.000.000
			<b>67.956.985.782</b>	<b>154.500.000.000</b>



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về BHXH	458.040.659	-	34.950.400	-
- Phải thu về BHYT	-	-	-	-
- Tạm ứng	54.936.874.106	-	55.997.650.421	-
- Ký cược, ký quỹ	165.760.960.705	(1.470.000.000)	108.167.489.839	(1.470.000.000)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn (1)</i>	52.650.639.863	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền (2)</i>	20.970.000.000	-	20.970.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần C-Holdings(3)</i>	12.213.052.496	-	-	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong (4)</i>	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	-	-	200.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (5)	295.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng (6)	25.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (7)	50.738.019.376	-	62.225.124.126	-
- Công ty TNHH Nam Hồng (8)	27.857.898.154	-	23.117.831.227	-
- Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
- Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
- Phải thu khác	4.146.103.649	-	1.800.608.536	-
	<b>629.673.196.973</b>	<b>(7.245.300.324)</b>	<b>457.118.954.873</b>	<b>(7.245.300.324)</b>

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
- Tạm ứng	50.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	9.199.889.937	-	6.387.273.835	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	1.467.879.482.540	-	648.021.756.394	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ</i>	757.950.299.008	-	499.800.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bitexco</i>	33.500.000.000	-	50.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land</i>	184.500.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)</i>	17.042.187.032	-	28.142.922.212	-
<i>Công ty Cổ phần Veracity</i>	7.900.000.000	-	6.300.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn</i>	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Khai Sơn</i>	1.800.000.000	-	9.600.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam</i>	-	-	-	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ</i>	3.000.000.000	-	-	-
<i>Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng</i>	364.877.996.500	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh</i>	21.000.000.000	-	-	-
<i>Các công ty khác</i>	68.809.000.000	-	46.678.834.182	-
	<b>1.477.129.372.477</b>	<b>-</b>	<b>654.409.030.229</b>	<b>-</b>
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>785.350.299.008</b>	<b>-</b>	<b>531.300.000.000</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn: nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ theo thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.

(2) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền: đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền bất động sản dự án Cộng hòa Garden theo Hợp đồng số 01/2018/HĐDV-CONGHOAGARDEN/TPĐ-CENSG.

(3) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần C-Holdings (tên cũ là "Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường"): đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ phát triển kinh doanh độc quyền dự án C-Sky view theo Hợp đồng số 04/2019/HĐDV-C-SKYVIEW/CNQC-CENSG.

(4) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong: đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc Khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 368/HĐ-DA/2019.



**Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ**  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(5) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land)

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác đầu tư và kinh doanh đối với các bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai theo hợp đồng môi giới giữa chủ đầu tư này và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land.
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Tỷ lệ góp vốn: Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%. Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land ngày 31/12/2020 về việc tỷ lệ góp vốn tại hợp đồng hợp tác đầu tư, Cen Land sẽ góp cả 70% giá trị góp vốn hợp đồng này, số tiền góp: 1.479.638.877.360 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 0 đồng;
- Thời hạn hợp tác dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (30/12/2020);
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: Hợp đồng đang trong tiến độ góp vốn lần 1.

(6) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 924/SV-CRE ngày 24/9/2020 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sao vàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác đầu tư dự án nhà ở thương mại tại phường Tân Thịnh, thành phố Hoà Bình mà Công ty Cổ phần Xây dựng Sao vàng là chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Cen Land đồng ý góp tối đa là 50.000.000.000 VND, ngoài số tiền này, Cen Land không có nghĩa vụ góp thêm bất cứ khoản tiền nào khác, trừ khi có thoả thuận khác được chấp nhận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng mức lợi nhuận cố định (sau thuế) là 25%/năm tính trên tiền góp vốn của Cen Land tương ứng với thời hạn hợp tác;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 2.551.369.863 đồng;
- Thời hạn hợp tác dự kiến: 6 tháng từ ngày chủ đầu tư nhận được tiền góp vốn, trừ khi có thoả thuận khác;
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: Cen Land đã góp đủ 50 tỷ và đã thu hồi lại 25 tỷ trong năm.

(7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land):

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt Kiều Quốc tế tại Phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh làm chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Hợp tác thực hiện trên cơ sở hợp tác kinh doanh đồng thời kiểm soát và không thành lập pháp nhân;
- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án ("phần Dự án hợp tác"). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án; Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Cen Land hoặc Cen Land khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này. Theo hợp đồng Cen Land sẽ chịu các khoản chi phí bán hàng và Xây dựng nhà của dự án. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm liên quan đến tất cả các khoản chi phí khác;
- Giá trị góp vốn tương ứng với quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng (tạm tính) là 211.689.694.121 đồng. Tiến độ góp vốn được quy định trong hợp đồng.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m<sup>2</sup> thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m<sup>2</sup> đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 16.663.071.397 đồng;
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: Hợp đồng đã bán được 32 trên tổng số 45 lô hợp tác kinh doanh.

**Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ**  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(8) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HD/CEN-NAMHONG ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Nam Hồng – TNHH (Nam Hồng) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/12/2018:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh dự án xây dựng đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, Bắc Ninh do Công ty Nam Hồng – TNHH làm chủ đầu tư;
- Nội dung hợp tác: Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của dự án. Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án; Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai dự án;
- Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Cen Land và Nam Hồng, Nam Hồng đồng ý để Cen Land mua lại toàn bộ sản phẩm dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Cen Land, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Cen Land. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Cen Land, và khi Cen Land xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Cen Land hoặc Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Cen Land bán lại khi chưa xây dựng xong. Nam Hồng đồng ý giao cho Cen Land thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Cen Land đối với Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land ghi nhận doanh thu từ mức giá 18.200.000 đ/m<sup>2</sup> đến giá bán/chuyển nhượng thực tế ghi trên các Hợp đồng giao dịch ký với khách hàng;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 39.105.820.066 đồng;
- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: còn tồn 8 lô Cen Land đã nhận chuyển nhượng, 1 lô đất nền và 36 lô hợp tác.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 9. NỢ XẤU

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.596	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần Tid	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	<b>7.896.991.660</b>	-	<b>7.896.991.661</b>	-

## 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.902.365.445	-	7.418.152.827	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	54.773.361	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	26.886.741.578	-	134.236.820.986	-
	<b>31.839.994.113</b>	-	<b>141.709.747.174</b>	-

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
(**) Hàng hóa bất động sản	<b>26.886.741.578</b>	<b>134.236.820.986</b>
+ Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza	6.935.954.546	11.550.145.455
+ Dự án Đông Kỳ Lovera Park	16.350.787.032	45.828.146.314
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	-
+ Dự án Dolphin thấp tầng	-	54.557.489.505
+ Khách Dự Án Khu đô thị mới Đông Sơn	-	22.301.039.712

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>b) Dài hạn</b>				
- Tạm ứng	50.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	9.199.889.937	-	6.387.273.835	-
- Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án	1.467.879.482.540	-	648.021.756.394	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	757.950.299.008	-	499.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	33.500.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Galaxy Land	184.500.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	17.042.187.032	-	28.142.922.212	-
- Công ty Cổ phần Veracity	7.900.000.000	-	6.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.800.000.000	-	9.600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam	-	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	3.000.000.000	-	-	-
- Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng	364.877.996.500	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	21.000.000.000	-	-	-
- Các công ty khác	68.809.000.000	-	46.678.834.182	-
	<b>1.477.129.372.477</b>	-	<b>654.409.030.229</b>	-
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>785.350.299.008</b>	-	<b>531.300.000.000</b>	-

(Xem thông tin chi tiết tại  
Thuyết minh 41)

(1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn: nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ theo thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.

(2) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền: đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền bất động sản dự án Cộng hòa Garden theo Hợp đồng số 01/2018/HĐDV-CONGHOAGARDEN/TPĐ-CENSG.

(3) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần C-Holdings (tên cũ là "Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường"): đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ phát triển kinh doanh độc quyền dự án C-Sky view theo Hợp đồng số 04/2019/HĐDV-C-SKYVIEW/CNQC-CENSG.

(4) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong: đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc Khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 368/HĐ-DA/2019.



**Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ**Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(8) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAMHONG ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Nam Hồng – TNHH (Nam Hồng) và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/12/2018:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh dự án xây dựng đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỳ, xã Từ Sơn, Bắc Ninh do Công ty Nam Hồng – TNHH làm chủ đầu tư;

- Nội dung hợp tác: Cen Land sẽ hợp tác góp vốn cùng Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của dự án. Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án; Cen Land sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai dự án;

- Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Cen Land và Nam Hồng, Nam Hồng đồng ý để Cen Land mua lại toàn bộ sản phẩm dự án. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Cen Land, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Cen Land. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Nam Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Cen Land, và khi Cen Land xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Cen Land hoặc Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Cen Land bán lại khi chưa xây dựng xong. Nam Hồng đồng ý giao cho Cen Land thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Cen Land đối với Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối;

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land ghi nhận doanh thu từ mức giá 18.200.000 đ/m<sup>2</sup> đến giá bán/chuyển nhượng thực tế ghi trên các Hợp đồng giao dịch ký với khách hàng;

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: 39.105.820.066 đồng;

- Tình hình của hợp đồng/dự án tại ngày 31/12/2020: còn tồn 8 lô Cen Land đã nhận chuyển nhượng, 1 lô đất nền và 36 lô hợp tác.

**Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ**Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**9. NỢ XẤU**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.596	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần Tid	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
	<b>7.896.991.660</b>	<b>-</b>	<b>7.896.991.661</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.902.365.445	-	7.418.152.827	-
- Hàng hoá	50.887.090	-	54.773.361	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	26.886.741.578	-	134.236.820.986	-
	<b>31.839.994.113</b>	<b>-</b>	<b>141.709.747.174</b>	<b>-</b>

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>(**) Hàng hóa bất động sản</b>	<b>26.886.741.578</b>	<b>134.236.820.986</b>
+ Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dự án Dolphin Plaza	6.935.954.546	11.550.145.455
+ Dự án Đồng Kỳ Lovera Park	16.350.787.032	45.828.146.314
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	-
+ Dự án Dolphin thấp tầng	-	54.557.489.505
+ Khách Dự Án Khu đô thị mới Đông Sơn	-	22.301.039.712



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu năm	111.344.953.976	1.063.829.999	38.404.087.820	13.783.243.209	164.596.115.004					
- Mua trong năm	7.338.771.150	57.772.728	5.395.094.000	1.576.959.831	14.368.597.709					
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(2.314.633.714)	-	-	-	(2.314.633.714)					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.889.838.961)	-	(2.889.838.961)					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>116.369.091.412</b>	<b>1.121.602.727</b>	<b>40.909.342.859</b>	<b>15.360.203.040</b>	<b>173.760.240.038</b>					
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu năm	3.782.922.836	176.339.279	11.725.627.061	4.466.091.700	20.150.980.876					
- Khấu hao trong năm	4.518.039.151	194.206.394	4.570.316.054	2.931.148.444	12.213.710.043					
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(139.984.510)	-	-	-	(139.984.510)					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.854.723.351)	-	(1.854.723.351)					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.160.977.477</b>	<b>370.545.673</b>	<b>14.441.219.764</b>	<b>7.397.240.144</b>	<b>30.309.983.058</b>					
<b>Giá trị còn lại</b>										
Tại ngày đầu năm	107.562.031.140	887.490.720	26.678.460.759	9.317.151.509	144.445.134.128					
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>108.208.113.935</b>	<b>751.057.054</b>	<b>26.468.123.095</b>	<b>7.962.962.896</b>	<b>143.390.256.980</b>					

(\*) Trong đó có các tài sản là sản vật phòng tầng 4 dự án The Golden Palm, sản vật phòng 88 Láng Hạ đang trong quá trình lấy số hồng.

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.055.332.502 VND.

30

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Nguyên giá		Giá trị hao mòn lũy kế		Giá trị còn lại	
	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm	- Khấu hao trong năm	Số dư cuối năm	Số dư cuối năm
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	460.800.000	460.800.000	381.848.416	78.951.584	302.896.832	302.896.832
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>460.800.000</b>	<b>460.800.000</b>	<b>460.800.000</b>	<b>460.800.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	381.848.416	381.848.416	381.848.416	78.951.584	460.800.000	460.800.000
- Khấu hao trong năm	78.951.584	78.951.584	78.951.584	78.951.584	157.863.168	157.863.168
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>460.800.000</b>	<b>460.800.000</b>	<b>460.800.000</b>	<b>460.800.000</b>	<b>302.896.832</b>	<b>302.896.832</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	78.951.584	78.951.584	78.951.584	78.951.584	0	0
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

#### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng	
				VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	8.096.485.616	47.833.120.232	374.727.273	56.304.333.121	
- Mua trong năm	-	667.000.000	-	667.000.000	
- Tăng do nâng cấp phần mềm	-	60.670.057.000	-	60.670.057.000	
- Chuyển sang hàng hóa bất động sản	(216.209.848)	-	-	(216.209.848)	
- Tăng khác	-	32.454.537	-	32.454.537	
Số dư cuối năm	7.880.275.768	109.202.631.769	374.727.273	117.457.634.810	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	12.530.836.588	299.593.856	12.830.430.444	
- Khấu hao trong năm	-	22.227.111.495	73.837.241	22.300.948.736	
- Tăng khác	-	34.083.324	-	34.083.324	
Số dư cuối năm	-	34.792.031.407	373.431.097	35.165.462.504	
Giá trị còn lại	8.096.485.616	35.302.283.644	75.133.417	43.473.902.677	
Tại ngày đầu năm	7.880.275.768	74.410.600.362	1.296.176	82.292.172.306	
Tại ngày cuối năm					

Trong đó:

(\*): Nguyên giá tại 31/12/2020 là quyền sử dụng gắn với 2.955,88 m<sup>2</sup> sàn văn phòng tầng 4 thuộc dự án Golden Palm, 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.676.240.000 VND.

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

#### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	677.777.422	387.725.696
- Chi phí sửa chữa	305.515.970	131.789.342
- Chi phí thuê văn phòng	1.731.282.870	898.742.403
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	1.948.467.009	-
- Chi phí marketing	-	23.071.688.106
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.104.783.752	570.539.970
	<b>9.767.827.023</b>	<b>25.060.485.517</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.732.770.850	4.525.959.233
- Chi phí sửa chữa	21.042.311.893	17.941.867.726
- Chi phí trả trước dài hạn khác	680.411.464	187.608.097
	<b>24.455.494.207</b>	<b>22.655.435.056</b>







## Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỹ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	15.902.975.936	-	110.837.351.745	102.209.303.017	-	24.531.024.664	-	-	24.531.024.664	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	60.784.362.274	-	74.431.206.869	98.971.337.924	3.106.777.248	39.351.008.467	-	-	39.351.008.467	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	48.590.736.665	-	61.593.202.595	55.029.159.837	-	55.154.779.423	-	-	55.154.779.423	-
Các loại thuế khác	-	-	617.748	-	5.813.137.965	5.654.376.039	-	159.379.674	-	-	159.379.674	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	206.436.621	1.572.159.755	1.365.723.134	-	-	-	-	-
	-	-	<b>125.278.692.623</b>	-	<b>252.881.335.795</b>	<b>263.436.336.572</b>	<b>4.472.500.382</b>	<b>119.196.192.228</b>	-	-	<b>119.196.192.228</b>	-

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỹ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn	6.519.083.000	12.000.000.000
- Chi phí lãi vay	299.149.534	-
- Chi phí môi giới phải trả	41.686.759.998	104.367.399.517
- Chi phí phải trả khác	264.420.000	141.938.322
	<b>48.769.412.532</b>	<b>116.509.337.839</b>

## 21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	428.512.411	292.593.969
- Bảo hiểm xã hội	499.326.526	246.673.720
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.973.864.303	6.529.013.750
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án	386.040.585.607	195.494.052.518
Trong đó:		
Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế	33.918.727.007	17.277.779.925
Dự án Vườn Sen - Đông Kỳ	80.830.245.524	109.498.292.441
Dự án Hinode Royal Park thuộc khu Đô thị mới Kim Chung - Di Trạch	196.878.526.404	-
Dự án FLC Tropical	8.722.803.177	-
Dự án khác	65.690.283.495	68.717.980.152
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	-	3.939.846.155
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.451.451.650	182.708.000
	<b>396.393.740.497</b>	<b>206.684.888.112</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.887.396.547	3.276.866.095
	<b>1.887.396.547</b>	<b>3.276.866.095</b>

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	1.789.689.889	-
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	3.201.290.349	270.242.313
- Doanh thu nhận trước cho việc thực hiện các hợp đồng truyền thông, quảng cáo, tổ chức sự kiện	3.400.528.750	1.907.918.464
	<b>8.391.508.988</b>	<b>2.178.160.777</b>



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	375.000.000.000	9.243.750.000	-	-	-	-	-	35.160.215.370	555.710.804.993	23.372.788.809	1.489.243.809.172	23.372.788.809	1.489.243.809.172		
Tăng vốn trong năm trước	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(75.000.000.000)	-	39.605.000.000	30.361.250.000	39.605.000.000		
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388.774.476.599	-	-	-	-		
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	31.921.539.680	(31.921.539.680)	-	-	3.970.996.073	392.745.472.672		
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.605.835.345)	-	-	(453.884.036)	(23.059.719.381)		
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.080.000)		
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(1.080.000)	-	-	-	-	-	-		
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	(9.243.750.000)	-	-	9.243.750.000	-	-	-	-	(6.744.258.597)	-	-	-	(6.744.258.597)		
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-	(521.359.616)	(261.999.891)	7.013.892.830	6.230.533.323	7.013.892.830	6.230.533.323		
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>9.243.750.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>9.243.750.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>66.560.395.434</b>	<b>807.951.648.079</b>	<b>64.265.043.676</b>	<b>1.898.019.757.189</b>	<b>64.265.043.676</b>	<b>1.898.019.757.189</b>		

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ

Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	800.000.000.000	150.000.000.000	9.243.750.000	(1.080.000)	9.243.750.000	(1.080.000)	(1.080.000)	(1.080.000)	66.560.395.434	807.951.648.079	64.265.043.676	1.898.019.757.189	64.265.043.676	1.898.019.757.189		
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.045.000.000	4.045.000.000	4.045.000.000		
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	293.765.140.404	6.238.289.850	300.003.430.254	6.238.289.850	300.003.430.254		
Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	37.081.564.792	(143.038.552.146)	-	-	-	(105.956.987.354)		
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	37.081.564.792	(37.081.564.792)	-	-	-	(18.540.782.396)		
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.540.782.396)	-	-	-	(18.540.782.396)		
Trích quỹ Khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.416.312.958)	-	-	-	(7.416.312.958)		
Chi cô tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79.999.892.000)	-	-	-	(79.999.892.000)		
Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	1.778.068.553	(3.022.716.538)	(551.388.072)	(1.796.036.057)	(551.388.072)	(1.796.036.057)		
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	1.778.068.553	(1.778.068.553)	(324.345.925)	(324.345.925)	(324.345.925)	(324.345.925)		
Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.244.647.985)	(227.042.147)	(1.471.690.132)	(227.042.147)	(1.471.690.132)		
Kết chuyển nguồn tăng tài sản cố định (**)	-	-	-	-	36.000.000.000	-	-	-	(36.000.000.000)	-	-	-	-	-		
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.730.066.787)	(44.269.933.213)	(49.000.000.000)	(44.269.933.213)	(49.000.000.000)		
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	-	-	-	1	(354.732.618)	(88.683.155)	(443.415.772)	(88.683.155)	(443.415.772)		
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(456.775.710)	(117.115.496)	(573.891.206)	(117.115.496)	(573.891.206)		
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>45.243.750.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>45.243.750.000</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>(1.080.000)</b>	<b>69.420.028.780</b>	<b>950.113.944.684</b>	<b>29.521.213.590</b>	<b>2.044.297.857.054</b>	<b>29.521.213.590</b>	<b>2.044.297.857.054</b>		

(\*) Việc phân phối được thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 06 năm 2020.

(\*\*) Việc kết chuyển tăng nguồn đầu tư phần mềm ERP được thực hiện theo Nghị quyết số 1622/2018 ngày 28/11/2018 của Hội đồng quản trị về việc triển khai hệ thống Công nghệ Thông tin cho Công ty.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Phân phối lợi nhuận	Công ty mẹ	Các Công ty con	Cộng
Trích Quỹ đầu tư phát triển	(37.081.564.792)	(2.102.414.478)	(39.183.979.270)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(18.540.782.396)	(1.471.690.132)	(20.012.472.528)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Điều hành	(7.416.312.958)	-	(7.416.312.958)

## b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	Tỷ lệ	01/01/2020	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	409.175.290.000	51,15%	409.175.290.000	51,15%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	90.478.000.000	11,31%	53.200.000.000	6,65%
- Amersham Industries Limited	-	0%	18.660.000.000	2,33%
- Ông Nguyễn Trung Vũ	4.833.100.000	0,6%	4.833.100.000	0,6%
- Ông Phạm Thanh Hưng	4.714.560.000	0,59%	4.714.560.000	0,59%
- Các cổ đông khác	290.799.050.000	36,35%	309.417.050.000	38,68%
	<b>800.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>100%</b>

## c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	800.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm		300.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	<b>800.000.000.000</b>	<b>800.000.000.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận tại Công ty mẹ		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	79.999.892.000	75.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	79.999.892.000	75.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm này	(79.999.892.000)	(75.000.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(79.999.892.000)	(75.000.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(79.999.892.000)	(75.000.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

## d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	80.000.000	80.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.999.892	79.999.892
- Cổ phiếu phổ thông	79.999.892	79.999.892
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

## e) Các quỹ Công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	69.420.028.780	66.560.395.434
	<b>69.420.028.780</b>	<b>66.560.395.434</b>

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

## a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động là các ki-ốt thương mại và văn phòng. Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	17.419.694.245	8.034.240.590
- Trên 1 năm đến 5 năm	48.106.851.070	22.766.948.354
- Trên 5 năm	1.772.851.200	-
	<b>67.299.396.515</b>	<b>30.801.188.944</b>

## b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê ki-ốt thương mại theo hợp đồng thuê hoạt động. Chi tiết hợp đồng thuê hoạt động như sau:

- Địa chỉ: Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, có tên thương mại là "The K-park".

- Vị trí: Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3. Tổng diện tích thuê: 1.244m<sup>2</sup>, tiền thuê 1 tháng phải trả là 419.917.060 đồng.

## 25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.031.375.436	27.430.671.056
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.085.370.721.507	1.000.363.882.781
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.028.763.619.497	1.277.210.854.951
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	24.745.883.374	20.228.175.266
	<b>2.162.911.599.814</b>	<b>2.325.233.584.054</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	<b>215.438.058.640</b>	<b>376.067.707.234</b>

## 26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	45.416.998.997	12.802.872.727
	<b>45.416.998.997</b>	<b>12.802.872.727</b>

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.295.017.356	20.679.166.124
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	948.744.528.401	724.721.309.802
Giá vốn của dịch vụ môi giới Bất động sản	544.449.628.861	805.164.689.655
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	10.935.392.196	9.774.555.369
	<b>1.518.424.566.814</b>	<b>1.560.339.720.950</b>



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	24.496.076.866	5.012.227.952
	<b>24.496.076.866</b>	<b>5.012.227.952</b>

## 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.033.752.148	22.231.183.764
	<b>8.033.752.148</b>	<b>22.231.183.764</b>

## 30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.268.723.869	11.598.321.746
Chi phí khấu hao tài sản cố định	838.666.672	84.616.491
Chi phí môi giới bất động sản	1.352.514.313	28.752.233.956
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	32.539.590.102	8.990.390.215
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	33.450.780	1.475.490.320
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.384.745.057	143.254.451
	<b>43.417.690.793</b>	<b>51.044.307.179</b>

## 31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, nguyên vật liệu	6.094.488.203	5.782.437.358
Chi phí nhân công	94.992.356.482	102.617.044.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.928.527.406	10.674.537.243
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng	(1)	627.689.298
Thuế, phí, lệ phí	456.909.874	739.622.089
Phí thương hiệu phải trả Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	9.433.016.910	10.538.441.159
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.903.252.718	49.597.766.932
Chi phí khác bằng tiền	7.548.486.308	10.110.364.752
	<b>191.357.037.900</b>	<b>190.687.903.461</b>

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

## 32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	2.011.212.570	1.226.237.424
Thu nhập khác	404.398.448	89.633.545
	<b>2.415.611.018</b>	<b>1.315.870.969</b>

## 33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	662.388.337	-
Khấu hao tài sản cố định	572.891.448	572.891.448
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	3.971.776.194	2.415.979.354
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	3.615.111.396	1.943.524
Chi phí khác	340.451.636	254.216.565
	<b>9.162.619.011</b>	<b>3.245.030.891</b>

## 34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	62.538.606.155	92.847.625.212
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	11.468.585.626	5.392.330.700
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>74.007.191.781</b>	<b>98.239.955.912</b>
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	424.015.088	9.147.638
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	60.784.362.274	47.699.167.391
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(98.971.337.924)	(85.163.908.667)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>36.244.231.219</b>	<b>60.784.362.274</b>

## 35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	293.765.140.404	388.774.476.599
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	293.765.140.404	388.774.476.599
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	79.999.892	79.999.908
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.672</b>	<b>4.860</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.097.563.565	5.782.437.358
Chi phí nhân công	473.752.523.314	538.687.671.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.593.610.363	20.711.107.160
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.630.927.079	423.631.458.592
Chi phí khác bằng tiền	115.864.355.403	88.537.946.807
	<b>801.938.979.724</b>	<b>1.077.350.621.788</b>

### 37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.286.523.740	-	167.519.548.490	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.883.589.622.800	(7.896.991.660)	1.925.000.238.461	(7.896.991.661)
Các khoản cho vay	132.956.985.782	-	154.500.000.000	-
	<b>3.207.833.132.322</b>	<b>(7.896.991.660)</b>	<b>2.247.019.786.951</b>	<b>(7.896.991.661)</b>
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			820.880.740.439	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác			553.672.839.705	302.740.900.120
Chi phí phải trả			48.769.412.532	116.509.337.839
			<b>1.423.322.992.676</b>	<b>501.977.653.492</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	191.286.523.740	-	-	191.286.523.740
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.398.563.258.663	1.477.129.372.477	-	2.875.692.631.140
Các khoản cho vay	132.956.985.782	-	-	132.956.985.782
	<b>1.722.806.768.185</b>	<b>1.477.129.372.477</b>	<b>-</b>	<b>3.199.936.140.662</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	167.519.548.490	-	-	167.519.548.490
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.262.694.216.571	654.409.030.229	-	1.917.103.246.800
Các khoản cho vay	154.500.000.000	-	-	154.500.000.000
	<b>1.584.713.765.061</b>	<b>654.409.030.229</b>	<b>-</b>	<b>2.239.122.795.290</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
Vay và nợ	370.880.740.439	450.000.000.000	-	820.880.740.439
Phải trả người bán, phải trả khác	551.785.443.158	1.887.396.547	-	553.672.839.705
Chi phí phải trả	48.769.412.532	-	-	48.769.412.532
	<b>971.435.596.129</b>	<b>451.887.396.547</b>	<b>-</b>	<b>1.423.322.992.676</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>				
Vay và nợ	82.727.415.533	-	-	82.727.415.533
Phải trả người bán, phải trả khác	299.464.034.025	3.276.866.095	-	302.740.900.120
Chi phí phải trả	116.509.337.839	-	-	116.509.337.839
	<b>498.700.787.397</b>	<b>3.276.866.095</b>	<b>-</b>	<b>501.977.653.492</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 38. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	2.065.950.544.691	272.927.415.533
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.327.797.219.785	360.200.000.000

### 39. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

### 40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động môi giới bất động sản VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động cho thuê văn phòng và khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.028.763.619.497	1.039.953.722.510	48.777.258.810	2.117.494.600.817
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>484.313.990.636</b>	<b>91.209.194.109</b>	<b>23.546.849.258</b>	<b>599.070.034.003</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	40.171.580.280
Tài sản bộ phận	2.991.075.655.515	306.709.449.486	109.239.176.307	3.407.024.281.308
Tài sản không phân bổ	-	-	-	404.040.249.874
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.991.075.655.515</b>	<b>306.709.449.486</b>	<b>109.239.176.307</b>	<b>3.811.064.531.182</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	851.306.638.307	238.575.375.757	34.969.961.172	1.124.851.975.236
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	641.914.698.892
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>851.306.638.307</b>	<b>238.575.375.757</b>	<b>34.969.961.172</b>	<b>1.766.766.674.128</b>

Theo khu vực địa lý

Do địa bàn hoạt động của Công ty là trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 41. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn
Các thành viên thuộc Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người liên quan	



Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Doanh thu bán hàng, dịch vụ</b>	<b>215.438.058.640</b>	<b>376.067.707.234</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỳ	808.736.253	1.386.861.980
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể Kỳ	84.344.337	1.040.215.464
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể Kỳ	1.989.147.657	4.001.524.448
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	-	391.645.204
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	204.485.640.035	356.753.541.934
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	8.070.190.358	12.493.918.204
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>845.705.888.662</b>	<b>324.377.926.919</b>
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỳ	5.109.652.363	2.048.661.765
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể Kỳ	17.760.913.243	38.974.315.794
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	355.721.111	8.183.949.156
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	7.080.000	137.580.500.102
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể Kỳ	-	10.000.000
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	108.544.136.571	137.580.500.102
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	713.928.385.374	-
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:	31/12/2020	01/01/2020
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>58.307.419.064</b>	<b>165.488.064.681</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	592.226.438	581.721.067
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	54.979.714.525	164.392.058.433
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	6.534.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	1.003.861.490	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	200.122.363	374.861.135
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1.524.960.248	139.424.046
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>1.196.285.782</b>	<b>30.000.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	1.196.285.782	30.000.000.000
<b>Phải thu khác</b>	<b>785.350.299.008</b>	<b>531.300.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	757.950.299.008	499.800.000.000
- Ông Chu Hữu Chiến	-	16.000.000.000
- Ông Nguyễn Anh Hương	-	15.500.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>73.195.385.919</b>	<b>13.220.403.043</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	14.031.908.566	9.736.474.791
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	20.455.216.257	314.000.924
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	-	6.954.065
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	5.401.749.096	1.157.712.763
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	33.306.512.000	2.005.260.500

Công ty Cổ phần Bất Động sản Thể Kỳ  
Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,  
quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị	774.940.000	1.212.713.000
Ông Nguyễn Trung Vũ	419.940.000	385.500.000
Ông Phạm Thanh Hưng	355.000.000	328.213.000
Ông Nguyễn Thọ Tuyên	-	499.000.000
Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	2.816.459.393	1.765.921.900
Ông Chu Hữu Chiến	552.940.000	271.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh	290.000.000	265.000.000
Ông Nguyễn Anh Hương	445.259.149	272.745.000
Bà Nguyễn Minh Hồi	729.588.582	374.100.000
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	798.671.662	148.995.652
Ông Trần Công Việt	-	221.944.536
Ông Trương Hùng Cường	-	212.136.712

#### 42. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte kiểm toán.

  
 Nguyễn Công Sơn  
 Người lập biểu  
 Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2021

  
 Lê Thị Lan  
 Kế toán trưởng

  
 Ông Chu Hữu Chiến  
 Tổng Giám đốc







ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP



**CHU HỮU CHIẾN**  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT  
ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
(CENLAND)**

Trụ sở chính: Tầng 1, Tòa  
B Sky City, số 88 Láng Hạ,  
Phường Láng Hạ, Đống  
Đa, Hà Nội  
Website: [www.cenland.vn](http://www.cenland.vn)  
Email: [info@cenland.vn](mailto:info@cenland.vn)  
Điện thoại: (024) 626 36  
688 - (038) 3925 6963