ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

(Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 02/11/2021)

CEN LAND
the real services

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ..190../GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..01.. tháng ..7.. năm 2022)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung được cung cấp từ ngày ….. tháng …. năm 2022:

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84-24) 6263 6688 Fax: (84-24) 3775 4599

Website: https://www.cenland.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT

Địa chỉ: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3941 0510 Fax: (84-24) 3941 0500

Website: https://www.vndirect.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Phạm Thanh Hưng Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Điện thoại: (84-24) 6263 6688

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

(Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 02/11/2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	:	CRE
Mệnh giá	:	10.000 *(Mười nghìn)* đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	:	
- Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	:	10.000 *(Mười nghìn)* đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán và phát hành	:	262.079.283 *(hai trăm sáu mươi hai triệu không trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm tám mươi ba)* cổ phiếu.
- Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	:	201.599.449 *(hai trăm linh một triệu năm trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi chín)* cổ phiếu.
- Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	:	60.479.834 *(sáu mươi triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm ba mươi tư)* cổ phiếu.
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán và phát hành theo mệnh giá	:	2.620.792.830.000 *(hai nghìn sáu trăm hai mươi tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu tám trăm ba mươi nghìn)* đồng.
- Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	:	2.015.994.490.000 *(hai nghìn không trăm mười lăm tỷ chín trăm chín mươi tư triệu bốn trăm chín mươi nghìn)* đồng.
- Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	:	604.798.340.000 *(sáu trăm linh bốn tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu ba trăm bốn mươi nghìn)* đồng.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC RIÊNG, HỢP NHẤT 2020, 2021:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Trụ sở chính : Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại : (84.24) 3824 1990 Fax: (84.24) 3825 3973

Website : www.aasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Trụ sở chính : Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 3972 4568 Fax : (84-24) 3972 4600

Website : www.vndirect.com.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 6

1. Tổ Chức Phát Hành 6
2. Tổ Chức Tư Vấn 6

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 7

1. Rủi Ro Về Kinh Tế 7
2. Rủi Ro Về Luật Pháp 10
3. Rủi Ro Đặc Thù 10
4. Rủi Ro Về Đợt Chào Bán 11
5. Rủi Ro Pha Loãng Cổ Phiếu 12
6. Rủi Ro Quản Trị Công Ty 14
7. Rủi Ro Khác 14

III. CÁC KHÁI NIỆM 15

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN 17

1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành 17
2. Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành 18
3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành 20
4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành 22
5. Thông Tin Về Công Ty Mẹ, Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối 29
6. Thông Tin Về Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành 42
7. Thông Tin Về Các Khoản Góp Vốn, Thoái Vốn Lớn Của Tổ Chức Phát Hành Tại Các Doanh Nghiệp Khác 45
8. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành 45
9. Thông Tin Về Tỷ Lệ Sở Hữu Nước Ngoài 46
10. Hoạt Động Kinh Doanh 46
11. Chính Sách Đối Với Người Lao Động 69
12. Chính Sách Cổ Tức 71
13. Thông Tin Về Tình Hình Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán Gần Nhất 72
14. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành 73
15. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp Kiện Tụng Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Giá Cổ Phiếu Chào Bán, Dự Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán 74

16. Thông Tin Về Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Không Thuộc Trường Hợp Đang Bị Truy Cứu Trách Nhiệm Hình Sự Hoặc Đã Bị Kết Án Về Một Trong Các Tội Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích 75

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH 75

1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh 75
2. Tình Hình Tài Chính 79
3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành. 87
4. Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận Và Cổ Tức 87

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG 89

1. Thông Tin Về Cổ Đông Sáng Lập 89
2. Thông Tin Về Cổ Đông Lớn 90
3. Thông Tin Về Thành Viên Hội Đồng Quản Trị, Uỷ Ban Kiểm Toán, Tổng Giám Đốc, Phó Tổng Giám Đốc, Kế Toán Trưởng 92

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 114

1. Loại Cổ Phiếu 114
2. Mệnh Giá Cổ Phiếu 114
3. Tổng Số Lượng Cổ Phiếu Chào Bán Và Phát Hành 114
4. Tổng Giá Trị Cổ Phiếu Chào Bán Và Phát Hành Theo Mệnh Giá 114
5. Giá Chào Bán Dự Kiến 114
6. Phương Pháp Tính Giá 114
7. Phương Thức Phân Phối 115
8. Đăng Ký Mua Cổ Phiếu 117
9. Lịch Trình Dự Kiến Phân Phối Cổ Phiếu 117
10. Phương Thức Thực Hiện Quyền 118
11. Các Hạn Chế Liên Quan Đến Việc Chuyển Nhượng Cổ Phiếu 118
12. Tài Khoản Phong Tỏa Nhận Tiền Mua Cổ Phiếu 119
13. Ý Kiến Của Cơ Quan Có Thẩm Quyền Về Đợt Tăng Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành 119
14. Hủy Bỏ Đợt Chào Bán 119
15. Biện Pháp Đảm Bảo Tuân Thủ Quy Định Về Sở Hữu Nước Ngoài 119
16. Các Loại Thuế Có Liên Quan 119
17. Thông Tin Về Các Cam Kết 121
18. Thông Tin Về Các Chứng Khoán Khác Được Chào Bán, Phát Hành Trong Cùng Đợt... 121

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 122

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 122

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN 132

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ 132

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN 132

XIII. PHỤ LỤC 134

MỤC LỤC BẢNG

Bảng 1: Tổng hợp các trái phiếu đang lưu hành của Công ty tính đến ngày 31/03/2022 45
Bảng 2: Cơ cấu doanh thu theo BCTC riêng 50
Bảng 3: Cơ cấu doanh thu theo BCTC Hợp nhất 50
Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận theo BCTC riêng 51
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận theo BCTC Hợp nhất 52
Bảng 6: Tài sản cố định theo BCTC riêng 53
Bảng 7: Tài sản cố định theo BCTC Hợp nhất 53
Bảng 8: Một số hợp đồng lớn Công ty đã thực hiện trong giai đoạn 2020 đến nay 57
Bảng 9: Một số hợp đồng lớn Công ty đã ký hợp đồng và chưa thực hiện trong giai đoạn 2020 đến nay 62
Bảng 10: So sánh tình hình tài chính với các doanh nghiệp cùng ngành 64
Bảng 11: Cơ cấu lao động 69
Bảng 12: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ 75
Bảng 13: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty 76
Bảng 14: Tình hình Vốn điều lệ và Vốn kinh doanh của Công ty 79
Bảng 15: Các khoản phải thu theo BCTC riêng 80
Bảng 16: Các khoản phải thu theo BCTC Hợp nhất 81
Bảng 17: Các khoản phải trả của Công ty theo BCTC riêng 81
Bảng 18: Các khoản phải trả của Công ty theo BCTC Hợp nhất 82
Bảng 19: Nợ vay của Công ty theo BCTC riêng 83
Bảng 20: Nợ vay của Công ty theo BCTC hợp nhất 83
Bảng 21: Các khoản phải nộp theo luật định theo BCTC riêng 84
Bảng 22: Các khoản phải nộp theo luật định theo BCTC Hợp nhất 84
Bảng 23: Tình hình trích lập các Quỹ theo BCTC riêng 84
Bảng 24: Tình hình trích lập các Quỹ theo BCTC Hợp nhất 84
Bảng 25: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty 85
Bảng 26: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức 87
Bảng 27: Danh sách cổ đông Công ty nắm giữ trên 5% vốn điều lệ 90
Bảng 28: Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty 92
Bảng 29: Danh sách Ban Tổng Giám đốc 107
Bảng 30: Danh sách Thành viên Ủy ban kiểm toán 110

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Phát Hành

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Chu Hữu Chiến	Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Lê Thị Lan	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ Chức Tư Vấn

Đại diện được ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ Long Chức vụ: Quyền Tổng Giám đốc

Theo ủy quyền: Quyết định số 727/2021/VNDIRECT ngày 22/11/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị – Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT.

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 1512/2021/VNDS-IB ngày 15/12/2021 ký với Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ cung cấp tại thời điểm tham gia lập Bản cáo bạch.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống.]

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi Ro Về Kinh Tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là (i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; (ii) tỷ lệ lạm phát và (iii) lãi suất. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

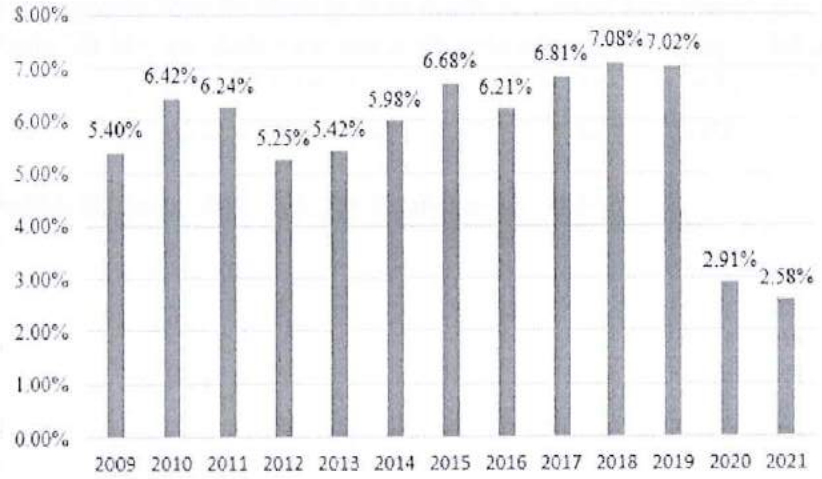
1.1 Rủi ro tăng trưởng kinh tế

Năm 2020 là một năm khó khăn đối với nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng khi dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus corona (Covid-19) bùng phát mạnh mẽ và diễn biến khó lường ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội trên phạm vi toàn cầu. Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91% so với năm 2019. Đây là mức tăng trưởng GDP thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 của Việt Nam, tuy nhiên trong tình hình kinh tế khó khăn chung, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn được coi là thành công khi thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới.

Bước sang năm 2021, làn sóng COVID-19 lần thứ tư bắt đầu bùng phát từ cuối tháng 4 đã tiếp tục ảnh hưởng đến tình hình kinh tế trong nước. GDP 6 tháng đầu năm 2021 tăng trưởng 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,05% và 6,77% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. GDP 9 tháng năm 2021 chỉ tăng 1,42% so với cùng kỳ năm trước. Riêng GDP quý III/2021 ghi nhận mức giảm 6,17% so với cùng kỳ năm trước, là mức giảm sâu nhất kể từ khi Việt Nam tính và công bố GDP quý đến nay. Sự sụt giảm trong quý III/2021 phần lớn là kết quả của việc đóng cửa và các biện pháp hạn chế được áp dụng trên toàn quốc để ngăn chặn làn sóng thứ 4 của đại dịch Covid-19. Kinh tế quý IV/2021 đã có sự "đảo chiều" so với quý III/2021 khi các hoạt động kinh doanh dần trở lại bình thường kể từ đầu tháng 10/2021 khiến tăng trưởng GDP năm 2021 đạt 2,58%.

Năm 2022, với chủ trương mở cửa và đẩy mạnh các gói kích thích nền kinh tế của Chính phủ, kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ đạt sự phục hồi và tăng trưởng tích cực sau khoảng hai năm đóng cửa do ảnh hưởng của dịch bệnh.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2009 – 2021



Nguồn: VNDIRECT tổng hợp

Hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (CEN LAND) chịu tác động bởi các yếu tố của tăng trưởng kinh tế, đặc biệt trong bối cảnh dịch bệnh hiện nay, các chính sách phong tỏa, giãn cách tại các địa phương để phòng chống dịch bệnh làm gián đoạn quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhận thức được những rủi ro này, Công ty đã chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh linh hoạt, phương án tài chính và nguồn lực cần thiết khác phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều thay đổi hiện tại.

1.2 Rủi ro lạm phát

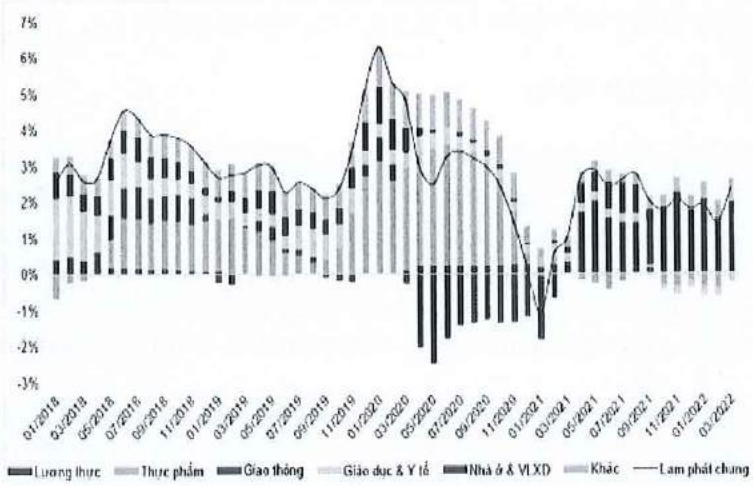
Nhìn chung mặt bằng giá năm 2020 tăng khá cao so với năm 2019. Cụ thể, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trung bình cả năm đạt mức 3,23%, trong đó CPI tăng mạnh vào quý I với mức tăng 5,56% do giá thịt heo vượt đỉnh lịch sử và dao động từ 90.000 đến 100.000 đồng/kg. Tuy nhiên, chỉ số này đảo chiều và giảm (1,85%) so với cùng kỳ trong quý II năm 2020 do: (i) giá thịt heo điều chỉnh giảm; (ii) giá dầu ở mức thấp do tác động của dịch Covid-19; (iii) Việt Nam phong tỏa toàn nền kinh tế khiến nhu cầu tiêu dùng hàng hóa suy giảm mạnh. Sang quý III năm 2020, tác động của dịch bệnh suy giảm đã khiến nhu cầu tiêu dùng dần phục hồi kéo theo chỉ số CPI đạt mức 3,18%. Bước sang quý IV, chỉ số CPI chỉ đạt 0,22% do giá thịt heo và giá dầu tiếp tục duy trì ở mức thấp so với cùng kỳ năm 2019.

Tính đến hết tháng 9 năm 2021, chỉ số giá tiêu dùng bình quân tăng 1,82% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Những nhân tố làm tăng GDP trong 9 tháng năm 2021 gồm giá xăng dầu điều chỉnh tăng, giá gas biến động theo giá thế giới, giá dịch vụ giáo dục tăng do ảnh hưởng của đợt tăng học phí giai đoạn 2020-2021, giá gạo trong nước tăng theo giá gạo xuất khẩu. Theo Tổng cục Thống kê, CPI bình quân năm 2021 tăng 1,84% so với năm trước. Đây là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016 (tốc độ tăng CPI bình quân các năm từ 2016-2021 so với năm trước lần lượt là: 2,66%; 3,53%; 3,54%; 2,79%; 3,23%; 1,84%). Trong đó, 4 nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá giảm và 7 nhóm có chỉ số giá tăng. Nhóm giao thông có mức giảm nhiều nhất với 1,71%; nhóm may mặc, mũ nón, giày dép có mức tăng cao nhất với 0,22%. Lạm phát cơ bản 12 tháng tăng 0,81% so với bình quân năm 2020.

Cũng theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, CPI Tháng 3/2022 của Việt Nam tăng 0,7% so với Tháng 2/2022 và tăng 2,41% so với cùng kỳ năm 2021. Nhìn chung quý I/2022, CPI tăng 1,92% so với cùng kỳ, lạm phát cơ bản tăng thấp, ở mức 0,81%. Theo trung tâm phân tích VNDIRECT, rủi ro lạm phát đang tăng lên do tác động của xung đột Nga – Ukraine. Việc tăng giá các nguyên liệu đầu vào như than, thép, đồng, nhôm có thể tác động đến giá thành sản xuất của Việt Nam trong khi giá phân bón và nông sản tăng cũng gây áp lực lên giá lương thực, thực phẩm trong nước. Tuy nhiên, rủi ro này là không lớn do các chính sách giảm thuế môi trường đối với xăng dầu và giảm giá các hàng hóa, dịch vụ thiết yếu như điện, học phí, dịch vụ y tế để giảm áp lực lạm phát. Do vậy, mục tiêu lạm phát cả năm 2022 dưới 4% là khả thi và có cơ sở.

Hình 2: Chỉ số CPI của Việt Nam giai đoạn 2018 – Tháng 3/2022

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống.]



Nguồn: Tổng cục Thống kê, VNDIRECT Research

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành kinh doanh bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng các yếu tố đầu vào như chi phí xây dựng thi công, chi phí vận hành, chi phí marketing.... Nhằm giảm thiểu các rủi ro này, Công ty luôn theo sát biến động của nền kinh tế, thường xuyên làm việc với đối tác để đảm bảo giữ ổn định giá thành, tìm kiếm các nguồn cung cấp ổn định, hạn chế những biến động bất thường về chi phí đầu vào.

1.3 Rủi ro lãi suất

Trong năm 2020, mặt bằng lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại đã giảm từ 1-1,5% so với năm 2019. Đầu tháng 4/2021, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 03/2021/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 01/2020/TT-NHNN quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ các khách hàng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Do đó, các doanh nghiệp trong nước sẽ được hỗ trợ trong việc huy động vốn tín dụng.

Trước sự tái bùng phát lần thứ 4 của dịch COVID-19 với diễn biến phức tạp và kéo dài, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã nhanh chóng phát tín hiệu kéo dài thời gian cơ cấu nợ thêm 6 tháng, tức là thay vì thời điểm 31/12/2021 sẽ được lùi đến 30/06/2022 việc miễn, giảm lãi, phí cũng được gia hạn tương tự, nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Đồng thời, Bộ Kế hoạch và Đầu tư xây dựng nghị quyết trình Chính phủ về việc hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp giai đoạn 2021-2025, bao gồm áp dụng chính sách hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp trong một số ngành bị tác động nặng nề bởi Covid-19 và doanh nghiệp có trụ sở chính, hoặc cơ sở sản xuất tại các địa bàn áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 trên 1 tháng với mức lãi suất cho vay thấp hơn lãi suất của thị trường khoảng 3-4%/năm trong thời hạn 1 năm. Theo đó, ước tính với khoản ngân sách hỗ trợ lãi suất khoảng 3.000 tỷ đồng, các doanh nghiệp có thể tiếp cận được gói tín dụng khoảng 100 nghìn tỷ đồng với lãi suất ưu đãi khoảng 3-4%/năm (lãi suất hiện tại khoảng 7-8%/năm).

Trong ngành kinh doanh bất động sản, lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn đầu tư dự án và sức mua của thị trường. Do vậy, Công ty luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng các giải pháp tài chính phù hợp trong quá trình hoạt động kinh doanh để kiểm soát, hạn chế rủi ro lãi suất. Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, CEN LAND áp dụng các biện pháp nhằm thắt chặt chi phí và đẩy mạnh việc tìm kiếm các nguồn tài trợ có chi phí vốn thấp, đồng thời huy động vốn cho hoạt động kinh doanh từ các cổ đông của Công

ty thông qua việc phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn cổ phần.

2. Rủi Ro Về Luật Pháp

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của Công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của Công ty. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh lớn của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng và các văn bản dưới luật liên quan khác.

Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật.

Nhìn chung, chủ trương của Nhà nước là tạo môi trường kinh tế và pháp lý ngày càng thông thoáng, thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, và với ý thức chấp hành pháp luật tốt của Công ty thì rủi ro này thấp và không phải là vấn đề đáng quan ngại.

3. Rủi Ro Đặc Thù

3.1 Rủi ro về cạnh tranh

Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng; và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

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 sự tin cậy của khách hàng.

Ngoài ra, ngay từ năm 2016, Công ty đã ra mắt và vận hành website nghemogioi.vn, kết nối cộng đồng môi giới bất động sản và năm 2019 được nâng cấp lên hệ thống giao dịch bất động sản trực tuyến cenhomes.vn. Việc CEN LAND đưa công nghệ vào việc bán hàng, thông qua trang thông tin bất động sản tập trung, công khai với hình thức bán nhà kiểu mới – Cenhomes.vn được kỳ vọng sẽ thay đổi cách giao dịch bất động sản và tạo một hướng đi mới trên thị trường Việt Nam.

3.2 Rủi ro thanh toán

Với đặc thù kinh doanh là đơn vị trung gian hỗ trợ giao dịch giữa nhà phát triển bất động sản và các khách hàng, Công ty gặp phải rủi ro liên quan đến vấn đề thanh toán từ phía đơn vị phát triển bất động sản. Khi thực hiện giao dịch môi giới bất động sản thành công, Công ty sẽ nhận được phí hoa hồng từ phía nhà phát triển bất động sản. Thông thường thời hạn thu hồi khoản tiền này là 30

ngày đến 90 ngày kể từ ngày Công ty và nhà phát triển bất động sản đồng ý về việc ghi nhận giao dịch thành công. Rủi ro về việc thanh toán đến từ việc nhà phát triển bất động sản gặp vấn đề trong hoạt động như: chậm trễ nguồn tiền trả nợ, gặp khó khăn trong hoạt động. Thông thường rủi ro này chủ yếu đến từ việc nhà phát triển bất động sản không phải là đơn vị chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường. Đây cũng là các rủi ro mà bất cứ công ty cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải. Lường trước các rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã chú trọng hợp tác đầu tư với các nhà phát triển bất động sản có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh về tình hình tài chính và có kế hoạch phát triển bất động sản lâu dài như Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam, Công ty TNHH Hòa Bình, Tập đoàn Geleximco - Công ty CP, Công ty cổ phần đầu tư LDG,...

3.3 Rủi ro từ phía nhà phát triển bất động sản

Là đơn vị có hoạt động kinh doanh đặc thù đóng vai trò cầu nối giữa nhà phát triển bất động sản và khách hàng, hoạt động kinh doanh của CEN LAND phụ thuộc vào nguồn cung bất động sản từ phía các nhà phát triển bất động sản. Với các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi và hấp dẫn được các khách hàng, nhà phát triển bất động sản có thể tự phân phối các sản phẩm mà không cần thông qua đơn vị trung gian như CEN LAND. Tuy nhiên với các dự án còn chưa thực sự thu hút được nhiều quan tâm của khách hàng như chính sách phân phối chưa hấp dẫn, vị trí dự án chưa thực sự thu hút,... CEN LAND có kinh nghiệm và thế mạnh trong việc đẩy mạnh phân phối các dự án này thông qua việc tư vấn cho Chủ đầu tư đóng gói sản phẩm, điều chỉnh chính sách bán hàng cho phù hợp hơn, huy động các kênh bán hàng phong phú,... Điểm mạnh nhất của CEN LAND là sở hữu mạng lưới bán hàng trải dài khắp Bắc Trung Nam và với việc Công ty đã trải qua các giai đoạn thăng trầm của thị trường bất động sản trong gần 20 năm qua và hiểu được nhu cầu của khách hàng chính là các điểm cộng cho sự hợp tác giữa CEN LAND và các đối tác phát triển bất động sản.

Tuy nhiên để giảm thiểu các rủi ro này, Ban lãnh đạo CEN LAND đã có kế hoạch phát triển kinh doanh theo hướng thực hiện bao tiêu sản phẩm và/hoặc tự doanh nhằm tối đa hóa lợi nhuận và tận dụng hệ thống mạng lưới phân phối và khả năng tài chính lành mạnh của Công ty.

4. Rủi Ro Về Đợt Chào Bán

4.1 Rủi ro từ việc chào bán

Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành nên có thể xảy ra khả năng Công ty không phân phối hết số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là 201.599.449 cổ phiếu, tương ứng 2.015.994.490.000 đồng theo mệnh giá. Tuy nhiên, kết quả của đợt chào bán này phụ thuộc khá nhiều vào thị trường chứng khoán Việt Nam trong thời gian chào bán và giá trị nội tại của cổ phiếu của Công ty (CRE).

- Đối với thị trường chung, theo phân tích và đánh giá của Viện chiến lược và chính sách tài chính, thị trường chứng khoán Việt Nam đã đạt được thành tích rất xuất sắc trong năm 2 năm qua, trở thành một trong mười thị trường có sức chống chịu với đại dịch COVID-19 và phục hồi tốt nhất thế giới. Chỉ số VN-Index liên tục thiết lập các kỉ lục mới cả về tốc độ tăng trưởng và thanh khoản. Kết thúc năm 2021, VN-Index đạt 1.498,28 điểm, tăng 35,7% so với thời điểm cuối năm 2020 và tăng 55,9% so với thời điểm cuối năm 2019. Đặc biệt, trong phiên giao dịch ngày 25/11/2021, VN-Index đã đạt mốc 1.500,81 điểm, là mức kỉ lục kể từ khi thị trường chứng khoán Việt Nam đi vào hoạt động. Thanh khoản của thị trường tiếp tục bùng nổ và tăng mạnh, giá trị giao dịch bình quân năm 2021 đạt hơn 26.564 tỷ đồng/phiên, tăng 258% so với bình quân năm 2020 và tăng 590,9% so với bình quân năm 2019. Bên cạnh đó, số lượng tài khoản

nhà đầu tư mở mới trong năm cũng tăng mạnh. Theo số liệu của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam, nhà đầu tư trong nước đã mở mới gần 1,5 triệu tài khoản trong năm 2021, tăng gấp hơn 3 lần số tài khoản mở mới của cả năm 2020 và cao hơn tổng số tài khoản mở trong 4 năm từ 2017 đến 2020 cộng lại.

- Đối với cổ phiếu CRE, giá giao dịch của cổ phiếu cũng có diễn biến vô cùng tích cực. Trong năm 2021, giá cổ phiếu CRE tăng hơn 150%. Đà tăng này được dự báo tiếp tục tăng trong dài hạn do nhà đầu tư có xu hướng muốn nắm giữ cổ phiếu của các công ty bất động sản trong giai đoạn tới do ảnh hưởng tích cực từ việc phát triển của các doanh nghiệp bất động sản.

Ngoài ra, với mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn so với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2021 là 16.921 đồng/cổ phiếu (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 được kiểm toán của CEN LAND) và giá thị trường của cổ phiếu CRE trên sàn HSX bình quân 30 phiên từ ngày 14/03/2022 đến ngày 25/04/2022 là 36.730 đồng/cổ phiếu, Công ty đánh giá khả năng xảy ra rủi ro này tương đối thấp.

4.2 Rủi ro từ dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán không được sử dụng để thực hiện dự án.

5. Rủi Ro Pha Loãng Cổ Phiếu

Trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) rủi ro pha loãng giá cổ phiếu, (ii) rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS), (iii) rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu và (iv) tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

5.1 Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Việc CEN LAND chào bán thêm 201.599.449 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành 60.479.834 cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu sẽ khiến giá cổ phiếu của Công ty bị pha loãng trường hợp giá trị thị trường của cổ phiếu lớn hơn giá chào bán. Giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng được tính theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{P_{t-1} + (I_1 x P_1)}{1 + I_1 + I_2}$$

Trong đó:

P_{tc} : Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền

P_{t-1} : Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền

P_1 : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

I_1 : Tỷ lệ vốn tăng thêm do chào bán quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

I_2: Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu

Giả sử giá cổ phiếu CRE tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền là 37.000 đồng/cổ phiếu và cổ phiếu phát hành thêm được chào bán với giá 10.000 đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu CRE sau khi pha loãng như sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{37.000 + 1 \times 10.000}{1 + 1,3} = 20.435 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, việc phát hành thêm cổ phiếu sẽ làm pha loãng giá cổ phiếu của Công ty.

5.2 Rủi ro pha loãng EPS

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = E / Q_{bq}$$

Trong đó:

+ EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu pha loãng sau đợt chào bán thành công.

+ E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.

+ Qbq: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán).

Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CRE tăng lên, có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu có thể giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu. Do đó, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về rủi ro này.

5.3 Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

Công thức tính giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BV) như sau:

$$BV = NVCSH / (Q\text{-}CPQ)$$

Trong đó:

+ NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông

+ Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán

+ CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ

+ BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

5.4 Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Đối với việc chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông từ chối thực hiện quyền mua cổ phiếu sẽ dẫn đến số lượng cổ phiếu của cổ đông không thay đổi trong khi tổng số lượng cổ phiếu lưu hành của CRE tăng (do cổ đông khác thực hiện quyền mua của mình), từ đó

làm phát sinh giảm tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông. Tuy nhiên, cổ đông có thể tham gia mua cổ phiếu được chào bán để duy trì và gia tăng tỷ lệ nắm giữ tại Công ty.

6. Rủi Ro Quản Trị Công Ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính: (i) sự thiếu hụt, chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị.

Để hạn chế rủi ro quản trị, cơ cấu điều hành và quản trị của Công ty được thiết lập và tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan. Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của Công ty còn được giám sát chặt chẽ bởi Ủy ban Kiểm toán do Hội đồng quản trị bầu ra. Do đó, các hoạt động kiểm toán nội bộ luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Đội ngũ quản trị Công ty luôn nỗ lực hạn chế tối đa các rủi ro trong vấn đề quản trị Công ty. Công ty đã ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty để đảm bảo công tác quản trị theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty còn hợp tác với các đơn vị tư vấn có uy tín để có được sự hỗ trợ tốt nhất trong các lĩnh vực liên quan, giúp Ban lãnh đạo đưa ra các quyết định chính xác, đảm bảo lợi ích của Công ty.

Trong năm 2021, việc Công ty tăng vốn thành công thêm hơn 1.000 tỷ đồng (nâng tổng vốn điều lệ của Công ty lên trên 2.000 tỷ đồng) đã đưa đến cơ hội để Công ty mở rộng quy mô hoạt động, tăng cường năng lực kinh doanh và đồng thời cũng mang lại thách thức lớn hơn cho đội ngũ quản trị của Công ty. Trên thực tế, Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện tốt vai trò quản trị của mình khi kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 ghi nhận những bứt phá so với năm 2020 (doanh thu tăng 165%, lợi nhuận tăng 122%). Đối với đợt phát hành tăng vốn lần này, trên cơ sở đánh giá tình hình kinh doanh thực tế của Công ty, nhằm mục đích tăng cường năng lực kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động và phát huy tối đa các nguồn lực đang có, cũng như để đảm bảo triển khai hoạt động kinh doanh theo định hướng của Công ty trong năm 2022, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua, cho thấy sự tin tưởng của cổ đông đối với sự phát triển của Công ty cũng như đội ngũ quản trị Công ty. Việc tăng vốn nhanh trong thời gian qua có thể mang đến rủi ro khi ban lãnh đạo của Công ty chưa có chiến lược để sử dụng vốn hiệu quả. Tuy nhiên, với định hướng chiến lược rõ ràng, phương án sử dụng vốn chi tiết và dưới sự điều hành của đội ngũ Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm của Công ty sẽ sử dụng vốn hiệu quả, mang lại lợi ích cho Công ty và các cổ đông. Do vậy, có thể thấy sự rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

7. Rủi Ro Khác

Ngoài những rủi ro trên, Công ty còn phải đón nhận một số rủi ro mang tính bất khả kháng, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty như rủi ro do thiên tai (bão, lũ, động đất,...), dịch bệnh, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị - xã hội, chiến tranh... Từ năm 2020, khi dịch COVID – 19 xảy ra, Công ty đã nhanh chóng thực hiện nghiêm túc các chính sách phòng tránh dịch theo hướng dẫn của Chính phủ, đảm bảo sự an toàn cho cán bộ công nhân viên, duy trì hoạt động liên tục và đạt được kết quả kinh doanh rất khả quan. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên tham gia mua bảo hiểm cho các tài sản, hàng hóa của Công ty và của khách hàng để hạn chế bớt các rủi ro này.

[Phần cuối của trang này được chủ ý bỏ trống.]

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

Bản cáo bạch:	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho nhà đầu tư để đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán
BCTC:	Báo cáo tài chính
BĐS:	Bất động sản
CBRE:	Tập đoàn CBRE
Cổ đông:	Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
Cổ phần:	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu:	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
Cổ tức:	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
Công ty/CEN LAND/ Tổ Chức Phát Hành:	Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ
CTCP:	Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
Điều lệ:	Điều lệ Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ
ĐKDN:	Đăng ký doanh nghiệp
GCN ĐKDN:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
HĐQT:	Hội đồng Quản trị
HSX:	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
Ngân hàng TMCP:	Ngân hàng Thương mại cổ phần
NHNN:	Ngân hàng Nhà nước
SGDCK:	Sở Giao dịch Chứng khoán
Sở KH&ĐT:	Sở Kế hoạch & Đầu tư
STDA:	Siêu thị dự án

TGĐ:	Tổng Giám đốc
TNHH MTV:	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
Tổ Chức Tư Vấn:	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT
TP:	Thành phố
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VSD:	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam/Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

[Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống.]

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành

Tên Công ty:	**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ.**
Tên bằng tiếng nước ngoài:	CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt:	CEN LAND.,JSC.
Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại:	(84-24) 6263 6688 Fax: (84 24) 3775 4599
Website:	http://www.cenland.vn/
Logo công ty:	CEN LAND the real services
Vốn điều lệ hiện tại:	2.015.995.570.000 *(Hai nghìn không trăm mười lăm tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi nghìn)* đồng.
Mã chứng khoán:	CRE
Sàn niêm yết:	HSX
Giấy chứng nhận ĐKDN:	Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 02/11/2021.
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Chu Hữu Chiến, chức vụ Tổng Giám đốc.

Ngành nghề kinh doanh chính:

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ thương mại điện tử	7490
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản (Không bao gồm Dịch vụ định giá bất động sản)	6820 (Chính)
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
4	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư	6619
5	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
	Chi tiết: Nghiên cứu và phân tích thị trường	
6	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đào tạo và đào tạo môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và đào tạo kiến thức nâng cao về kinh doanh bất động sản	8559
7	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời.	4299
8	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình	5911
9	Hoạt động hậu kỳ	5912
10	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình Chi tiết: Hoạt động phát hành phim video	5913
11	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc Chi tiết: Hoạt động ghi âm	5920
12	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính	6202
13	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan	6311
14	Cổng thông tin (Trừ hoạt động báo chí)	6312
15	Quảng cáo (Trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá và các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ cấm quảng cáo theo quy định tại Luật Quảng cáo)	7310
16	Hoạt động nhiếp ảnh (Trừ hoạt động chụp ảnh từ trên cao)	7420
17	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (Trừ hoạt động báo chí)	8230

2. Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành

	Những cột mốc phát triển quan trọng
2001	Đăng ký thành lập doanh nghiệp ngày 20/8/2001 với tên gọi là Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Trường Thành.
2002	Bắt đầu hoạt động trong lĩnh vực môi giới Bất động sản. Mua nhượng quyền thương hiệu Century 21 và đổi tên công ty thành Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ 21 Trường Thành.

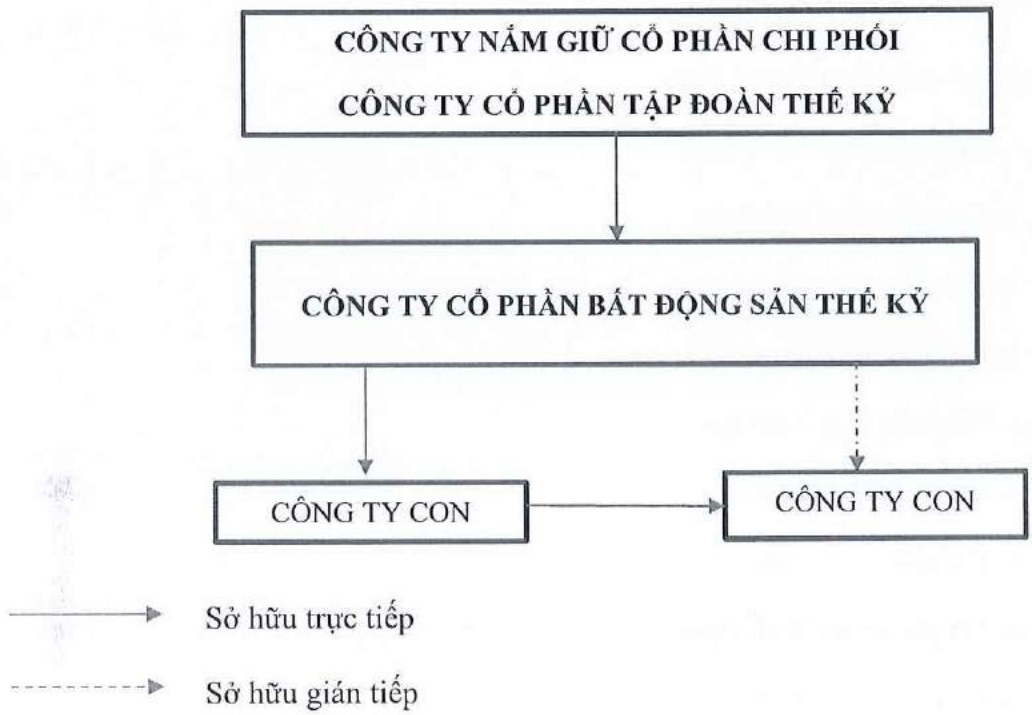
2002 - 2008	Hoạt động chủ yếu tại Hà Nội, với mô hình hệ thống các văn phòng môi giới đặt tại các khu vực có nhiều giao dịch như CEN Đống Đa, CEN Hai Bà Trưng, CEN Mỹ Đình, CEN Tây Hồ… Lĩnh vực hoạt động chính là môi giới mua bán thứ cấp và cho thuê căn hộ. Ngày 25/09/2007, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.
2008	Sàn giao dịch BĐS Thế Kỷ được thành lập và là một trong 15 thành viên đầu tiên của Mạng các sàn giao dịch BĐS Việt Nam - tiền thân của Hội Môi giới BĐS Việt Nam hiện nay.
2009	Chính thức trở thành đại lý phân phối và tiếp thị dự án Megastar Residence. Là một trong những cột mốc quan trọng nhất đánh dấu sự thay đổi cơ bản trong chiến lược dịch vụ. Mở chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh. Thành lập Sàn giao dịch BĐS Thế Kỷ - CEN Phú Mỹ Hưng. Tiền thân của Công ty cổ phần Bất động sản CEN Sài Gòn.
2012	Ngày 19/5/2012, chính thức ra mắt mô hình Siêu thị dự án Bất động sản STDA. Một mô hình sàn giao dịch hiện đại, kết hợp đồng thời nhiều dịch vụ bất động sản và niêm yết đồng thời hàng chục dự án trên khắp cả nước.
2015	STDA chính thức trở thành Quán quân môi giới bất động sản, với 34% thị phần Hà Nội, vượt qua Liên minh G5 (gồm Đất Xanh Miền Bắc, sàn BĐS DTJ, sàn BĐS Maxland, sàn BĐS Asean). *Nguồn: https://cafef.vn/thi-truong/ai-tro-thanh-quan-quan-thi-phan-moi-gioi-bat-dong-san-2015-2016010810160593.chn*
2016	Chính thức ra mắt website nghemoigioi.vn. Tạo nền tảng ứng dụng công nghệ để quản lý kho hàng dự án, mở rộng qui mô và số lượng sàn liên kết, connector, mentor ra khắp các tỉnh thành cả nước.
2017	CEN LAND tái cấu trúc, thâu tóm các công ty thành viên gồm: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu (Nghemoigioi.vn); Công ty Cổ phần Bất động sản CEN Sài Gòn và Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới. Với cấu trúc này, CEN LAND có đầy đủ các lực lượng và phương tiện để nắm vững ngôi vị quán quân môi giới đã đạt được trong 3 năm liên tiếp (2015-2017). Chào bán thành công cổ phiếu với sự tham gia của 2 cổ đông chiến lược là VinaCapital và Dragon Capital (chiếm 25% số lượng cổ phiếu). Chủ tịch Hội đồng quản trị, nhà sáng lập CEN LAND - ông Nguyễn Trung Vũ được nhận giải thưởng Sao đỏ (Top 10 doanh nhân suất sắc nhất trong vòng 3 năm).
2018	Chính thức toàn cầu hoá, với việc khai trương văn phòng đại diện nước ngoài

	đầu tiên tại Hàn Quốc. Ngày 27/02/2018, Công ty tăng vốn từ 250 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng thông qua (i) chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; (ii) phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên; và (iii) chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư tổ chức. Ngày 27/07/2018, Công ty trở thành công ty đại chúng. Ngày 05/09/2018, cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ chính thức niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán: CRE.
2019	Ngày 10/05/2019, chính thức ra mắt website Cenhomes.vn - website thương mại điện tử kinh doanh bất động sản được phát triển dựa trên nền tảng platform bởi CEN LAND. Công ty tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng thông qua (i) phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu và (ii) phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Vận hành hệ thống văn phòng Co-working Cen X Space.
2020	Nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn ver 2.0 nổi bật với tính năng định giá BĐS. Ra mắt loạt thương hiệu mới: Cen CHS, Cen Academy, Cen Zone, Cen Cuckoo, Cen BM, Cen Housing, Cen Stay.
Tháng 01/2021	Công ty tăng vốn điều lệ lên 960 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu.
Tháng 10/2021	Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.016 tỷ đồng thông qua (i) chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, (ii) phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và (iii) phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty.

3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành

Tại ngày 31/03/2022, Công ty hoạt động theo mô hình như sau:

[Mô hình cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành được trình bày ở trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý bỏ trống.]



(Nguồn: CEN LAND)

3.1 Danh sách các công ty con Công ty sở hữu trực tiếp

- Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ *(Tên cũ là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu, từ ngày 08/05/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ, từ ngày 06/01/2021 đổi tên thành Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ).*
- Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới.
- Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn.
- Công ty TNHH Cen Prime *(Tên cũ là Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ, từ ngày 17/11/2021 đổi tên thành Công ty TNHH Cen Prime).*
- Công ty TNHH Cen Cuckoo.
- Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen *(Tên cũ là Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen, từ ngày 13/9/2021 đổi tên thành Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen).*
- Công ty Cổ phần CEN ACADEMY.

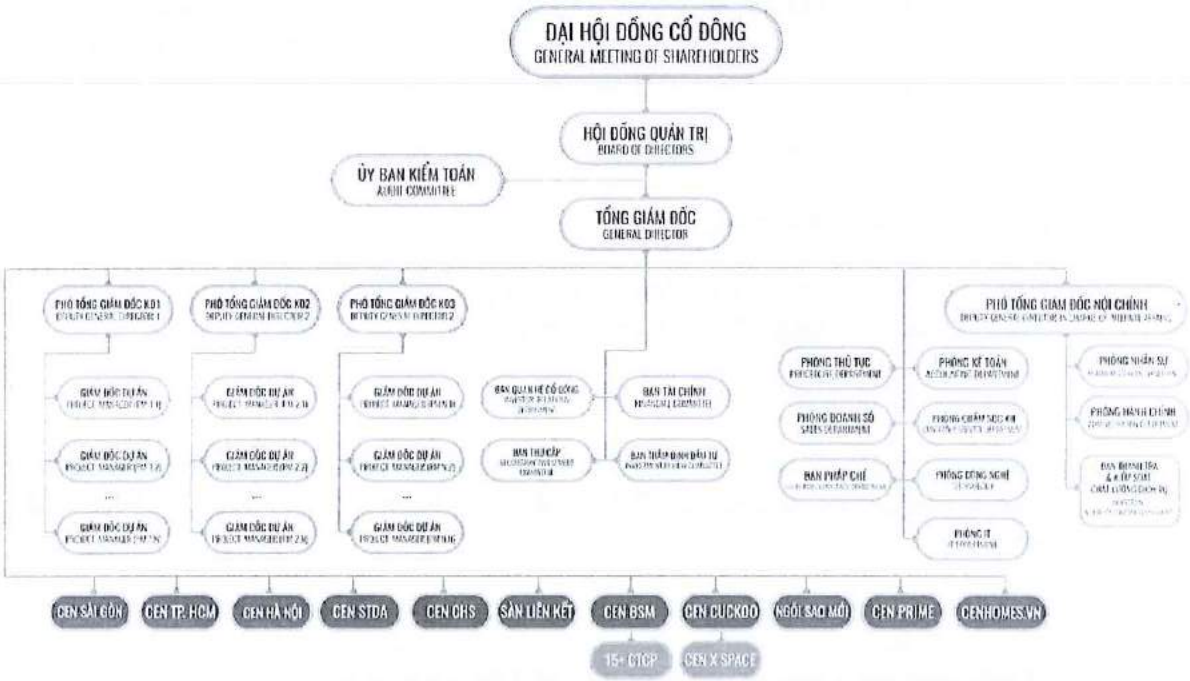
3.2 Danh sách các công ty con Công ty sở hữu gián tiếp

Các công ty con Công ty sở hữu gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen:

- Công ty Cổ phần Cen Miền Trung
- Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa
- Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng

- Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh
- Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa
- Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc
- Công ty Cổ phần Cen Nghệ An
- Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh
- Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên
- Công ty Cổ phần Cen Housing
- Công ty Cổ phần Cen Stay
- Công ty Cổ phần Cen Zone
- Công ty Cổ phần Cen Bình Định
- Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận
- Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc

4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành



Nguồn: CEN LAND

4.1 Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp 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.

4.2 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT của Công ty có 07 (bảy) thành viên, mỗi nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2023, do ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 bầu và được bổ sung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, 2021, ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
3.	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT
4.	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ
5.	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT
6.	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập
7.	Bà Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ thường trực

4.3 Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT CEN LAND và chịu trách nhiệm trước HĐQT CEN LAND 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.

Nội dung công việc của Uỷ ban kiểm toán gồm:

a. Kiểm toán hoạt động

- Kiểm tra việc huy động, phân phối sử dụng một cách tiết kiệm và có hiệu quả các nguồn lực (nhân lực, vật tư, hàng hoá, tài sản, tiền vốn, lợi thế kinh doanh...).
- Kiểm tra tính hiệu quả của hoạt động sản xuất, kinh doanh; phân phối và sử dụng thu nhập; kết quả bảo toàn và phát triển vốn.
- Kiểm tra và đánh giá tính hiệu quả hoạt động của các bộ phận chức năng trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của doanh nghiệp.
- Kiểm tra tính hiệu quả và hiệu suất của các quy trình quản trị và quản lý rủi ro.

b. Kiểm toán tính tuân thủ

- Kiểm tra tính tuân thủ luật pháp, chính sách, chế độ tài chính, kế toán; chế độ quản lý của Nhà nước và tình hình chấp hành các chính sách, nghị quyết, quyết định, quy chế của HĐQT và của Ban TGĐ.

- Kiểm tra tính tuân thủ các quy định về nguyên tắc, quy trình nghiệp vụ, thủ tục quản lý của toàn bộ cũng như của từng khâu công việc, của biện pháp trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

- Tổ chức xây dựng và giám sát thực hiện các nguyên tắc, các chính sách, các chuẩn mực kế toán từ khâu lập chứng từ, vận dụng hệ thống tài khoản, ghi sổ kế toán, tổng hợp thông tin và trình bày báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị, đến lưu trữ tài liệu kế toán...

*c. **Kiểm toán báo cáo tài chính và báo cáo kế toán quản trị***

- Kiểm tra và xác nhận chất lượng, độ tin cậy, đầy đủ, khách quan của thông tin kinh tế, tài chính của báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị trước khi trình ký duyệt.

- Kiểm tra và đánh giá các báo cáo tài chính, kế toán quản trị; đưa ra những kiến nghị và tư vấn cần thiết cho hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm đảm bảo sự hợp lý và hiệu quả.

Danh sách Ủy ban kiểm toán - theo phân công của HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023, gồm 02 thành viên:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
2	Vương Văn Tường	Thành viên Ủy ban kiểm toán

4.4 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGĐ và 03 Phó TGĐ. TGĐ 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. Các Phó TGĐ do HĐQT bổ nhiệm.

Ban TGĐ 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.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc gồm:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
2.	Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng giám đốc thường trực kiêm Thành viên HĐQT
3.	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
4.	Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc

4.5 Các Khối Chức năng

4.5.1 Khối hoạch định, phát triển nguồn hàng và triển khai bán hàng

- Chịu trách nhiệm cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của CEN LAND, bao gồm: (01) Phát triển nguồn hàng BĐS là đầu vào cho hệ thống phân phối bằng hình thức phù hợp như: đầu tư thứ cấp, đặt cọc bao tiêu, hợp đồng đại lý phân phối tiếp thị...; (02) Phân phối và tiếp thị

bất động sản chuyên nghiệp; (03) Nghiên cứu thị trường, tư vấn bất động sản; (04) Tư vấn truyền thông và Marketing trọn gói.

- Đối tượng khách hàng tiếp cận là khối khách hàng cá nhân; khách hàng doanh nghiệp cả trong và ngoài nước. Đối tượng hàng hoá không hạn chế bất kỳ loại hình BĐS nào mà luật Việt Nam được phép kinh doanh.

- Triển khai bán hàng sẽ thông qua Hệ thống siêu thị STDA, CHS và các Sàn liên kết, các Connector (nhà kết nối) bán bất động sản trên toàn quốc.

4.5.2 *Khối hỗ trợ trực tiếp*

❖ **Ban Tài Chính**

Ban Tài chính chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và HĐQT về các công việc sau:

- Xây dựng, ban hành và đào tạo các chế độ chính sách tài chính nội bộ trong CEN LAND.

- Xây dựng bộ chỉ số tài chính CEN LAND.

- Tham gia quá trình lập, thẩm định và kiểm soát ngân sách hoạt động của Công ty mẹ CEN LAND và các Công ty thành viên thuộc CEN LAND.

- Kiểm soát cấu trúc chi phí và kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong việc thực hiện các khoản chi mua sắm, đầu tư, chi hoạt động tại Công ty mẹ CEN LAND và các Công ty thành viên.

- Lập và phân tích báo cáo tài chính của hệ thống CEN LAND.

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc và HĐQT để phê duyệt, và triển khai các hoạt động tài chính của CEN LAND bao gồm các hoạt động huy động vốn, phân bổ vốn, đầu tư, nhận đầu tư góp vốn, mua, thuê mua, thanh lý tài sản, chào bán cổ phiếu, chi trả cổ tức và các hoạt động tài chính khác đảm bảo phù hợp với chế độ chính sách của Nhà nước.

- Kiểm tra tính phù hợp, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.

- Để thực hiện chức năng giám sát tài chính tại các Công ty thành viên, ban tài chính CEN LAND cử người đại diện CEN LAND là thành viên Ban tài chính CEN LAND tham gia giữ các chức vụ Phó Tổng Giám đốc/Phó Giám đốc phụ trách tài chính hoặc Chuyên viên kiểm soát tài chính tại các Công ty thành viên để thay mặt Ban tài chính thực hiện chức năng kiểm soát hoạt động thu – chi tài chính hàng ngày tại các Công ty.

❖ **Ban Thẩm định đầu tư**

Ban Thẩm định đầu tư có chức năng thẩm định, thẩm tra đánh giá dự án đầu tư.

- Chủ trì nghiên cứu soạn thảo các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực giám sát, đánh giá, thẩm định đầu tư, hướng dẫn về nghiệp vụ thẩm định, giám sát và đánh giá đầu tư.

- Là đầu mối tổng hợp công tác giám sát tổng thể đầu tư của Công ty; Chủ trì thực hiện kiểm tra tổng thể đầu tư của các dự án theo kế hoạch được duyệt hoặc đột xuất theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị; Phân tích rủi ro, hiệu quả kinh tế của các dự án từ đó đúc rút kinh nghiệm và đánh giá hiệu quả đầu tư dự án.

- Chủ trì tổ chức thẩm định chủ trương đầu tư dự án sử dụng vốn đầu tư theo sự chỉ đạo của HĐQT và theo đúng quy định của pháp luật.

- Chủ trì thực hiện các đề án nghiên cứu về các lĩnh vực liên quan; Chủ trì nghiên cứu, ứng dụng nghiệp vụ thẩm định, giám sát, đánh giá đầu tư.

- Tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện việc thẩm định đầu tư theo định kỳ hàng tháng, quý, năm hoặc đột xuất và các báo cáo khác được phân công theo dõi.

❖ **Ban Quan hệ cổ công**

- Theo dõi đầy đủ thông tin của một cổ đông (mã cổ đông, tên, tuổi, địa chỉ…), quản lý cổ đông theo nhóm (cổ đông là nhân viên của Công ty, cổ đông là pháp nhân...).

- Theo dõi giám sát số cổ phần mà các cổ đông sở hữu (cổ phần phổ thông, các loại cổ phần ưu đãi….). Các loại giấy chứng nhận sở hữu cổ phần (giấy chứng nhận sở hữu cổ phần, cổ phiếu, sổ cổ đông).

- Theo dõi giám sát sự thay đổi cổ phần của các cổ đông do Công ty phát hành thêm, do chuyển nhượng cổ phần, trả cổ tức, trả thưởng bằng cổ phiếu.

- Theo dõi lịch sử chuyển nhượng cổ phần giữa các cổ đông.

- Tham mưu và hỗ trợ cho Ban lãnh đạo Công ty tổ chức các sự kiện có liên quan như Đại hội đồng cổ đông thường niên, đại hội cổ đông bất thường, tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản…. Báo cáo thống kê tỷ lệ bỏ phiếu cho mỗi cuộc họp, báo cáo danh sách các cổ đông đi họp, cổ đông đại diện cho các cổ đông khác.

- Theo dõi và đại diện thực hiện việc công bố thông tin cho Công ty theo định kỳ quy định của pháp luật hiện hành, công bố thông tin bất thường, thực hiện việc báo cáo theo yêu cầu bắt buộc, định kỳ hoặc đột xuất của cơ quan có thẩm quyền, đề xuất và tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty những giải pháp và đề xuất liên quan đến việc công báo thông tin và báo cáo. Giúp Công ty công bố thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán và các cổ đông lớn.

- Tổ chức tiếp đón và trả lời những thắc mắc hay các yêu cầu của cổ đông, Giải quyết tranh chấp nội bộ giữa cổ đông với Công ty, HĐQT, Ban TGĐ, Ủy ban kiểm toán theo phạm vi hoạt động và theo Điều lệ Công ty.

- Tìm hiểu các vấn đề mà cổ đông bên ngoài thường gây thắc mắc để tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty có hướng giải quyết.

❖ **Ban Thứ cấp**

- Đánh giá, thẩm định các dự án đầu tư thứ cấp và trình lên Ban Tổng Giám đốc, HĐQT kế hoạch kinh doanh và phương án triển khai.

- Là đầu mối tổng hợp công tác giám sát tổng thể các dự án đầu tư thứ cấp của Công ty; Chủ trì thực hiện kiểm tra tổng thể đầu tư của các dự án theo kế hoạch được duyệt hoặc đột xuất theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị; Phân tích rủi ro, hiệu quả kinh tế của các dự án từ đó đúc rút kinh nghiệm và đánh giá hiệu quả đầu tư dự án.

- Giám sát quá trình triển khai dự án; Kịp thời đưa ra những giải pháp để đảm bảo đạt/vượt tiến độ và doanh thu theo như kế hoạch đề ra.

❖ **Ban Pháp chế**

- Tham mưu và tư vấn cho HĐQT, Ủy ban kiểm toán, Ban TGĐ, các phòng/ban/bộ phận về toàn bộ các vấn đề pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty.

- Chủ trì hoặc tham gia soạn thảo, đàm phán các giao dịch của Công ty với bên ngoài; Kiểm soát về nội dung, hình thức, thủ tục các hợp đồng kinh doanh, thương mại, lao động; Tư vấn, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng đầu tư và các thỏa thuận pháp lý khác đảm bảo đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành nhằm bảo đảm tốt nhất và tối đa lợi ích của Công ty.

- Chủ trì hoặc phối hợp với các phòng/ban có liên quan xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty.

- Tham gia giải quyết các yêu cầu và tranh chấp dân sự, kinh doanh, thương mại và lao động của Công ty (nếu có).

❖ **Phòng Thủ tục**

- Quản lý sản phẩm (giỏ hàng) bất động sản của CEN LAND được chủ đầu tư giao phân phối và tiếp thị.

- Thực hiện các thủ tục giao dịch mua bất động sản giữa chủ đầu tư với khách hàng hoặc đối tác.

- Chủ trì và thực hiện công tác chốt doanh thu với chủ đầu tư, đối tác, chi trả chi phí bán hàng (thưởng bán hàng, Hoa hồng. chi phí khác ...).

❖ **Phòng doanh số**

- Cập nhật doanh số bán hàng của tất cả các dự án.

- Tính lương, tính hoa hồng cho khối kinh doanh.

- Theo dõi các hợp đồng của CEN LAND ký với các chủ đầu tư.

❖ **Phòng Chăm sóc khách hàng**

- Trả thưởng và trả khuyến mại cho khách hàng và nhân viên kinh doanh.

- Tiếp nhận và xử lý các khiếu nại của khách hàng.

- Phát triển đối tác để gia tăng lợi ích cho những khách hàng được tặng thẻ thành viên của CEN LAND.

❖ **Phòng Kế toán**

Tham mưu cho Tổng Giám đốc công ty trong công tác quản lý tài chính, kế toán về định hướng đầu tư, hoạch định thị trường tài chính. Công tác kế toán tài chính bao gồm:

- Tổ chức công tác hạch toán, lập báo cáo tài chính trong toàn Công ty.

- Thực hiện hạch toán và tổng hợp quyết toán tập trung toàn Công ty bao gồm: Hạch toán chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí quản lý và các phát sinh khác; Hạch toán doanh thu, giá thành, lãi lỗ; Hạch toán các loại vốn quỹ; Hạch toán các khoản thanh toán, trích nộp.

- Lưu trữ, bảo quản hồ sơ chứng từ, tài liệu kế toán. Cung cấp thông tin tài chính theo quy định.

- Phối hợp cùng các phòng liên quan xây dựng, hướng dẫn công tác tài chính kế toán, hạch toán kinh doanh toàn Công ty.

- Kế toán trưởng chịu trách nhiệm điều hành toàn bộ phòng Tài Chính Kế toán, là vị trí do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGĐ.

❖ **Phòng Công nghệ**

- Tham mưu cho Ban Lãnh đạo về công tác quản lý và phát triển ứng dụng Công nghệ thông tin (CNTT) trong mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty; Xây dựng nền tảng công nghệ và quản lý website www.cenhomes.vn; Thực hiện công tác quản lý, đảm bảo hoạt động và phát triển ứng dụng CNTT trong quản lý, kinh doanh, đào tạo của Công ty theo phê duyệt của Ban Lãnh đạo.

- Lập kế hoạch, mục tiêu, chiến lược, định hướng, triển khai hoạt động của khối công nghệ.

❖ **Phòng IT**

- Hỗ trợ vận hành và đảm bảo hạ tầng CNTT, hệ thống kết nối internet, wifi, các ứng dụng, máy chủ, domain server, database server, mail server, webserver, ftp server, file server , camera, phần mềm và các tài nguyên hệ thống… hoạt động ổn định phục vụ cho công việc tại Công ty và mạng lưới văn phòng tại các tỉnh thành.

- Cài đặt, bảo trì, quét virus, vệ sinh định kỳ các hệ thống máy chủ, máy trạm … trong Công ty.

- Tiếp nhận yêu cầu và xử lý sự cố trong quá trình sử dụng phần mềm, vận hành máy tính, hệ thống phần cứng... trong Công ty.

4.5.3 Khối hỗ trợ gián tiếp

❖ **Phòng Hành chính**

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về công tác quy hoạch xây dựng tổng thể, hành chính và quản trị.

- Quản lý cơ sở vật chất, vật tư, trang thiết bị, các hoạt động hành chính văn thư, lưu trữ, lễ tân, công tác đảm bảo an ninh, trật tự, công tác in ấn, điều phối phương tiện công tác, các hoạt động phục vụ và dịch vụ thuộc trách nhiệm và thẩm quyền.

❖ **Phòng Nhân sự**

Tham mưu giúp Tổng Giám đốc trong công tác tổ chức nguồn lực của Công ty mẹ/ Công ty nắm giữ cổ phần chi phối và các công ty thành viên.

- Hoạch định mô hình tổ chức nhân sự: Soạn thảo, trình duyệt và tổ chức thực hiện các quy định, quy trình liên quan đến Nhân sự áp dụng trong Công ty.
- Thực hiện công tác tuyển dụng nhân sự đảm bảo chất lượng theo yêu cầu, chiến lược của Công ty.
- Tổ chức và phối hợp với các đơn vị khác thực hiện phát triển nguồn nhân lực. Tổ chức quản lý Nhân sự toàn Công ty.
- Xây dựng quy chế lương thưởng, các biện pháp khuyến khích người lao động làm việc, thực hiện các chế độ cho người lao động.

❖ **Ban Thanh tra và kiểm soát chất lượng dịch vụ**

- Xây dựng văn hóa kỷ luật trong Công ty;
- Kiểm tra và phát hiện các vi phạm chất lượng dịch vụ để nhanh chóng khắc phục và có giải pháp phòng ngừa, nâng cao chất lượng dịch vụ tại tất cả các cơ sở, phòng/ban;
- Kiểm tra, đảm bảo việc tuân thủ nội quy, quy định tại các cơ sở theo chuyên đề hàng tháng và định kỳ tổng kiểm tra hàng quý. Thanh tra làm rõ sai phạm và đề xuất xử lý kỷ luật các vụ việc theo chỉ đạo của Ban Lãnh đạo hoặc khi phát hiện có sai phạm;
- Liên tục rà soát, bổ sung các bộ tiêu chuẩn, các quy trình, quy định nhằm nâng cao năng suất lao động và đảm bảo chất lượng dịch vụ theo định hướng của Công ty;
- Định kỳ cập nhật kỷ yếu thanh tra và tổ chức hội thảo đào tạo về các case study, các lỗi thường gặp để các cơ sở, phòng/ban chủ động rà soát, phòng tránh.

5. Thông Tin Về Công Ty Mẹ, Công Ty Con Của Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành, Những Công Ty Mà Tổ Chức Phát Hành Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần, Phần Vốn Góp Chi Phối

5.1. Công ty mẹ của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành

5.1.1 Danh sách công ty mẹ, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành từ năm 2020 đến nay

STT	Tên công ty	Năm 2020	Năm 2021	Hiện tại
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Công ty mẹ với tỷ lệ sở hữu 51,15%	Không còn là Công ty mẹ mà chỉ nắm giữ cổ phần chi phối từ ngày 20/10/2021 với tỷ lệ sở hữu 49,93%	Không còn là Công ty mẹ mà chỉ nắm giữ cổ phần chi phối với tỷ lệ sở hữu 49,93%

5.1.2 Thông tin cụ thể về công ty nắm cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành tại ngày 31/03/2022

Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ

Địa chỉ: Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 (Hai trăm tỷ) đồng

GCN ĐKDN: số 0104556472 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2010

Ngày thành lập: 24/03/2010

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 49,93%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty mẹ của CEN LAND: 22/12/2015. Từ ngày 20/10/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ không còn là Công ty mẹ mà chỉ nắm giữ cổ phần chi phối của CENLAND.

5.2. Công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

5.2.1 Danh sách công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối từ năm 2020 đến nay

STT	Tên công ty	Năm 2020	Năm 2021	Hiện tại
Các công ty con Công ty sở hữu trực tiếp				
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	x	x	x
2	Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới ("RSM")	x	x	x
3	Công ty TNHH Cen Prime	x	x	x
4	Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	x	x	x
5	Công ty TNHH Cen Cuckoo	x	x	x
6	Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen	x	x	x
7	Công ty Cổ phần CEN ACADEMY		x	x
Các công ty con Công ty sở hữu gián tiếp (thông qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN)				

STT	Tên công ty	Năm 2020	Năm 2021	Hiện tại
1	Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	x	x	x
2	Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	x	x	x
3	Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	x	x	x
4	Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	x	x	x
5	Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	x	x	x
6	Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc	x	x	x
7	Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	x	x	x
8	Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	x	x	x
9	Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	x	x	x
10	Công ty Cổ phần Cen Housing	x	x	x
11	Công ty Cổ phần Cen Stay	x	x	x
12	Công ty Cổ phần Cen Zone	x	x	x
13	Công ty Cổ phần Cen Bình Định		x	x
14	Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận		x	x
15	Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc		x	x

5.2.2 Thông tin cụ thể về công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối tại ngày 31/03/2022

❖ ***Các công ty con Công ty sở hữu trực tiếp:***

(i) Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn**

Địa chỉ: Số 91A đường Cao Thắng, Phường 03, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng

GCN ĐKDN: số 0310491220 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp lần đầu ngày 02/12/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 01/03/2022.

Ngày thành lập: 02/12/2010

Hoạt động kinh doanh chính: 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

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 80%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con của CEN LAND: 13/3/2017.

(ii) Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới ("RSM")

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới**
Địa chỉ:	Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Vốn điều lệ:	10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0103142013 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/05/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 05/01/2021.
Ngày thành lập:	07/05/2010

Hoạt động kinh doanh chính: 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

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 80%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con của CEN LAND: 09/12/2016.

(iii) Công ty TNHH Cen Prime

(Tên cũ là Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ, từ ngày 17/11/2021 đổi tên thành Công ty TNHH Cen Prime).

Ngày 08/11/2021, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã hoàn thành mua lại 100% vốn tại Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ. Ngày 17/11/2021, Công ty Cổ phần M&I Thế Kỷ hoàn thành thủ tục chuyển đổi loại hình Công ty từ Công ty cổ phần thành Công ty TNHH một thành viên).

Tên công ty:	**Công ty TNHH Cen Prime**
Địa chỉ:	137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Vốn điều lệ:	2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0108639592 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/03/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 17/11/2021.
Ngày thành lập:	08/03/2019.

Hoạt động kinh doanh chính: 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.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 100%.Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con của CEN LAND: 08/03/2019.

(iv) Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ

(Tên cũ là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu, từ ngày 08/05/2020 đổi tên thành Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ.

Ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã hoàn thành mua lại 100% vốn tại Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ. Ngày 06/01/2021, Công ty Cổ phần TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ hoàn hành thủ tục chuyển đổi loại hình Công ty từ Công ty cổ phần thành Công ty TNHH một thành viên)

Tên công ty:	**Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ**
Địa chỉ:	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ:	50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0106887166 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/06/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 05/11/2021.
Ngày thành lập:	24/06/2015

Hoạt động kinh doanh chính: 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.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 100%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con của CEN LAND: 06/12/2016.

(v) Công ty TNHH Cen Cuckoo

Tên công ty:	**Công ty TNHH Cen Cuckoo**
Địa chỉ:	Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ:	20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0109255694 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/7/2020.
Ngày thành lập:	07/7/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 100%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con của CEN LAND: 07/7/2020.

(vi) Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen

(Tên cũ là Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Thương hiệu Cen, từ ngày 13/9/2021 đổi tên thành Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen)

Tên công ty:	**Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen**
Địa chỉ:	Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ:	20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0109312166 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/08/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 13/09/2021.
Năm thành lập:	17/08/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 100%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con của CEN LAND: 17/8/2020.

(vii) Công ty Cổ phần CEN ACADEMY

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần CEN ACADEMY**
Địa chỉ:	Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ:	3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0109577691 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/04/2021.
Ngày thành lập:	01/04/2021

Hoạt động kinh doanh chính: Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Giáo dục không xác định theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Các khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của các tổ chức Đảng, tôn giáo).

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 56%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con của CEN LAND: 01/4/2021

❖ ***Danh sách các công ty con Công ty sở hữu gián tiếp:***

Các công ty con được Công ty sở hữu gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết Cen ("CEN BSM"):

(i) Công ty Cổ phần Cen Miền Trung

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Miền Trung**
Địa chỉ:	Số 98 Đường 2 tháng 9, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Vốn điều lệ:	3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0402061884 do Sở KH&ĐT Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 29/9/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 03/03/2021.
Ngày thành lập:	29/9/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 29/9/2020

(ii) Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa**
Địa chỉ:	STH 44.19, Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 4201911560 do Sở KH&ĐT Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 15/10/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 04/03/2021.
Ngày thành lập:	15/10/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 15/10/2020.

(iii) Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng**
Địa chỉ:	Phòng 605 – 606, Tầng 6, Tòa nhà MB, Số 6, Lô 30A, đường Lê Hồng Phong, Phường Lạc Viên, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0202050758 do Sở KH&ĐT Hải Phòng cấp lần đầu ngày 14/10/2020.
Ngày thành lập:	14/10/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 14/10/2020.

(iv) Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh**
Địa chỉ:	Số HG1-19 (ô đất SH07-2) Lô SH-07 đất kết hợp DVTM (shop house) khu dịch vụ cao cấp Bến Đoan, Phường Hồng Gai, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 5702066314 do Sở KH&ĐT Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 23/11/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 10/12/2021.
Ngày thành lập:	23/11/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 23/11/2020.

(v) Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa**
Địa chỉ:	Lô C13, Khu đô thị mới Lam Kinh, Phường Đông Hương, Thành phố Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam
Vốn điều lệ:	2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 2802879300 do Sở KH&ĐT Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 24/09/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 08/6/2021.
Ngày thành lập:	24/09/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 24/09/2020.

(vi) Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc**
Địa chỉ:	Tầng 6, Tòa nhà Việt Đức Financial Building, số 8 Tôn Đức Thắng, Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 2500653882 do Sở KH&ĐT Vĩnh Phúc cấp lần đầu ngày 30/09/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 11/11/2020.
Ngày thành lập:	30/09/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác.

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 30/09/2020.

(vii) Công ty Cổ phần Cen Nghệ An

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Nghệ An**
Địa chỉ:	Tầng 11 Tháp A, Tòa nhà dầu khí Nghệ An, số 7, Đường Quang Trung, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 2902070496 do Sở KH&ĐT Nghệ An cấp lần đầu ngày 21/10/2020.
Ngày thành lập:	21/10/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 80% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 80%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 21/10/2020.

(viii) Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh**
Địa chỉ:	Tầng 9 tòa nhà VNPT, số 33 Lý Thái Tổ, Phường Ninh Xá, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 2301150411 do Sở KH&ĐT Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 30/09/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 13/11/2020.
Ngày thành lập:	30/09/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 30/09/2020.

(ix) Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên**
Địa chỉ:	Tầng 8, tòa nhà Phúc Nga, số 89 Phố Mới, Phường Bần Yên Nhân, Thị xã Mỹ Hào, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0901088056 do Sở KH&ĐT Hưng Yên cấp lần đầu ngày 15/10/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27/11/2020.
Ngày thành lập:	15/10/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 15/10/2020.

(x) Công ty Cổ phần Cen Housing

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Housing**
Địa chỉ:	Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Vốn điều lệ:	10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0109443169 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/12/2020.
Ngày thành lập:	03/12/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 03/12/2020.

(xi) Công ty Cổ phần Cen Stay

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Stay**
Địa chỉ:	Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Vốn điều lệ:	2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0109368874 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/10/2020.
Ngày thành lập:	13/10/2020

Hoạt động kinh doanh chính: Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 13/10/2020.

(xii) Công ty Cổ phần Cen Zone

Tên công ty:	**Công ty Cổ phần Cen Zone**
Địa chỉ:	Tầng 2, số 137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Vốn điều lệ:	1.000.000.000 (Một tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 0109358386 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2020.
Ngày thành lập:	01/10/2020

Hoạt động kinh doanh chính: 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.

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 75% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 75%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 01/10/2020.

(xiii) Công ty Cổ phần Cen Bình Định

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Bình Định**

Địa chỉ: SH A1.14-15-16, Tầng 1 chung cư Tower Garden, KĐT An Phú Thịnh, Phường Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: số 4101588603 do Sở KH&ĐT Bình Định cấp lần đầu ngày 11/3/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/04/2021.

Ngày thành lập: 11/03/2021

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 11/03/2021.

(xiv) Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận**

Địa chỉ: Số 44 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Hàm Tiến, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng

GCN ĐKDN: số 3401221509 do Sở KH&ĐT Bình Thuận cấp lần đầu ngày 06/05/2021.

Ngày thành lập: 06/05/2021

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 06/05/2021

(xv) Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc

Tên công ty: **Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc**

Địa chỉ: SH LK2.16 Khu Đô thị Việt Hàn, Phường Hồng Gai, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Vốn điều lệ:	2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng
GCN ĐKDN:	số 5702086180 do Sở KH&ĐT Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 24/5/2021.
Ngày thành lập:	24/5/2021

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Tỷ lệ nắm giữ của CEN BSM tại công ty này: 51% Vốn Điều Lệ.

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CEN LAND tại công ty này: 51%.Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của công ty này tại CEN LAND: 0%.

Thời điểm trở thành Công ty con sở hữu gián tiếp của CEN LAND: 24/5/2021.

6. Thông Tin Về Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành

Bảng dưới đây thể hiện quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty kể từ thời điểm Công ty hoạt động theo hình thức công ty cổ phần:

[Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty được trình bày ở trang tiếp theo.

Phần cuối của trang này được chủ ý bỏ trống.]

Thời điểm	VĐL tăng thêm (ĐVT: triệu đồng)	VĐL sau tăng vốn (ĐVT: triệu đồng)	Phương thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý, đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
20/08/2001	-	3.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn bằng tiền	Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/8/2001	
25/09/2007	7.000	10.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Các cổ đông góp vốn bằng tiền	✓ Quyết định ĐHĐCĐ số 01/2007/QĐ ngày 18/09/2007 của CTCP BĐS Thế kỷ 21 Trường Thành; ✓ Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 05 ngày 25/09/2007;	Không có
31/12/2015	120.000	130.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Các cổ đông góp vốn bằng tiền (*)	✓ Quyết định ĐHĐCĐ số 02/2015/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 24/12/2015; ✓ Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 09 ngày 29/12/2015;	Không có
21/07/2017	120.000	250.000	✓ Phát hành cổ phiếu trả cổ tức trị giá 39 tỷ đồng; ✓ Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 50% trị giá 65 tỷ đồng; ✓ Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên trị giá 16 tỷ đồng.	✓ NQ ĐHĐCĐ số 491/2017/NQ ngày 26/04/2017; ✓ Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 12 ngày 21/07/2017;	Không có
27/02/2018	250.000	500.000	✓ Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 20% trị giá 50 tỷ đồng; ✓ Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên trị giá 50 tỷ đồng; ✓ Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư tổ chức trị giá 150 tỷ đồng.	✓ NQ ĐHĐCĐ số 1682/2017/NQ ngày 12/12/2017; ✓ Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 13 ngày 27/02/2018;	Không có
26/02/2019	300.000	800.000	✓ Phát hành cổ phiếu để cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 15%; ✓ Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 45%.	✓ NQ ĐHĐCĐ số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/01/2019; ✓ Công văn số 1236/UBCK-QLCB ngày 26/02/2019 của UBCKNN về việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn	Không có

				cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của CRE;Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 15 ngày 29/03/2019;	
07/01/2021	159.999	959.999	Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 20%	NQ ĐHĐCĐ lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 05/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/11/2020; ✓ Công văn số 104/UBCK-QLCB ngày 14/01/2021 về việc kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của CRE; ✓ Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 19/01/2021;	Không có
20/10/2021	1.055.996	2.015.996	✓ Chào bán cổ phiếu ra công chúng ✓ Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 10% ✓ Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên	✓ NQ ĐHĐCĐ số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2021; ✓ Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 154/GCN-UBCK ngày 26/08/2021; ✓ Công văn số 6786/UBCK-QLCB ngày 28/10/2021 của UBCKNN về việc kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của CRE; ✓ Giấy CN ĐKDN do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 02/11/2021;	Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo VCSH gồm chỉ tiêu: Vốn góp của chủ sở hữu và Thặng dư vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý các khía cạnh trọng yếu tình hình biến động VCSH cho giai đoạn từ ngày 01/01/2021 đến ngày 27/10/2021, 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 VSCH.

(*) Trong đợt tăng vốn từ 10 tỷ đồng lên 130 tỷ đồng trong năm 2015, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 09 ngày 29/12/2015, tuy nhiên đến ngày 31/12/2015 các cổ đông mới hoàn thành việc góp vốn. Công ty đã báo cáo với Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. Hà Nội về việc này.

(Nguồn: CEN LAND)

- Tổ Chức Phát Hành không có đợt giảm vốn điều lệ nào.

[Phần còn lại của trang này được chủ ý bỏ trống.]

7. Thông Tin Về Các Khoản Góp Vốn, Thoái Vốn Lớn Của Tổ Chức Phát Hành Tại Các Doanh Nghiệp Khác

Công ty không có các khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên trong giai đoạn từ năm 2020 đến nay.

8. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành

8.1 Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 201.599.557 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 201.599.449 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 108 cổ phiếu

TT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (% VĐL)
I	**Cổ đông trong nước**	**6.907**	**195.611.727**	**97,03%**
1	Tổ chức	36	122.814.648	60,92%
2	Cá nhân	6.871	72.797.079	36,11%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**81**	**5.987.722**	**2,97%**
1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	24	4.537.489	2,25%
2	Cá nhân	57	1.450.233	0,72%
III	**Cổ phiếu quỹ**	**1**	**108**	**0,000054%**
	Tổng cộng	**6.989**	**201.599.557**	**100,00%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 06/04/2022 do VSD cung cấp – CEN LAND)

8.2 Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3 Các loại chứng khoán khác

Bảng 1: Tổng hợp các trái phiếu đang lưu hành của Công ty tính đến ngày 31/03/2022

TT	Mã trái phiếu	Mệnh giá (đồng)	KL phát hành (tỷ đồng)	KL đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
1	CRE202001	100.000	450	450	3 năm	31/12/2020	31/12/2023	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản.

TT	Mã trái phiếu	Mệnh giá (đồng)	KL phát hành (tỷ đồng)	KL đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Đặc điểm
2	CREB2124001	100.000	500	500	3 năm	26/03/2021	26/03/2024	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản.

Nguồn: CEN LAND

9. Thông Tin Về Tỷ Lệ Sở Hữu Nước Ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định pháp luật: 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành tại ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất ngày 06/04/2022: 2,97%.

10. Hoạt Động Kinh Doanh

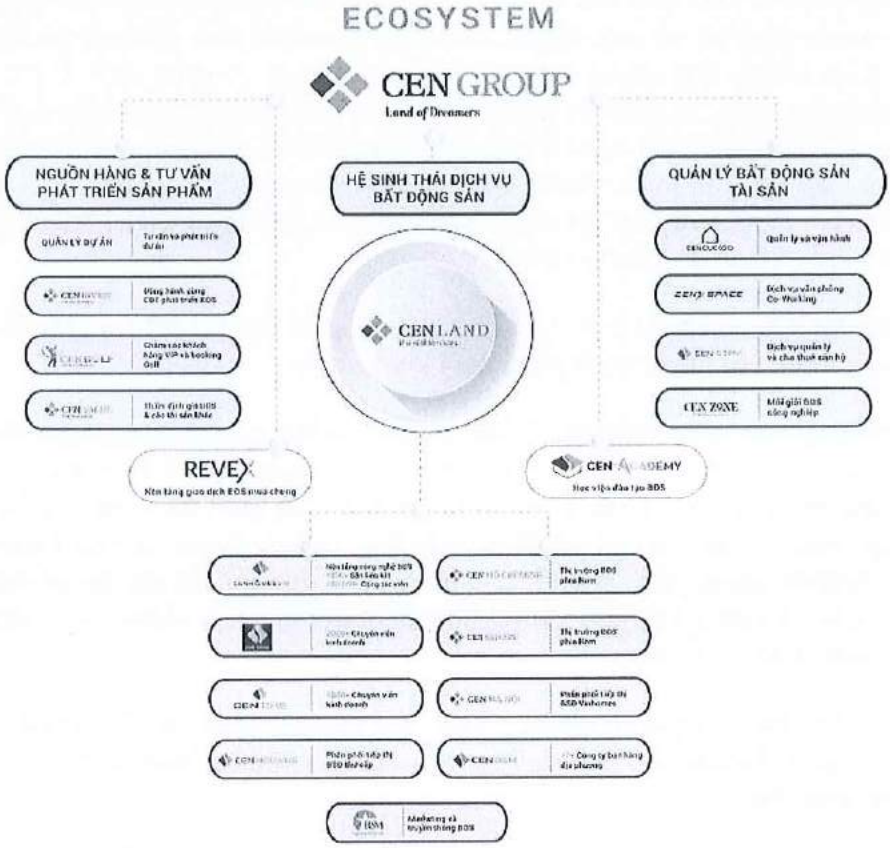
10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1 Sản phẩm, dịch vụ chính

Công ty cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ (CEN GROUP) thành lập từ năm 2002, là một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản với 3 nhóm lĩnh vực cốt lõi: Nguồn hàng và tư vấn phát triển sản phẩm; Dịch vụ Mua – Bán – Thuê – Cho thuê bất động sản; Quản lý bất động sản. Trong đó, CEN LAND là thành viên trực thuộc đầu tiên và có vị trí trung tâm của CEN GROUP.

[Sơ đồ Hệ sinh thái của CEN GROUP được trình bày ở trang tiếp theo.

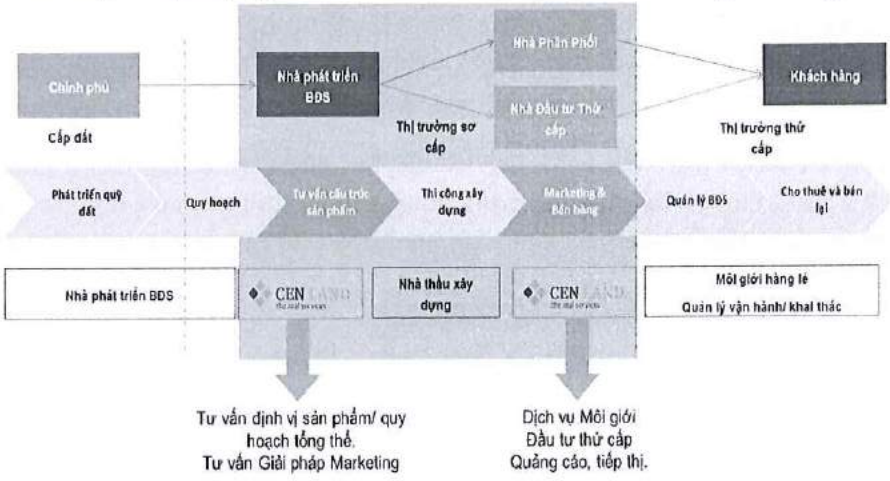
Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]



CEN LAND hiện nay có 03 hoạt động kinh doanh chính là (i) dịch vụ môi giới, (ii) hoạt động đầu tư thứ cấp và (iii) dịch vụ nghiên cứu và tư vấn marketing cho các dự án bất động sản, trong đó dịch vụ nghiên cứu và tư vấn marketing được thực hiện bởi công ty con là RSM. Nhìn chung hầu hết doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty đến từ dịch vụ môi giới và hoạt động đầu tư thứ cấp; dịch vụ nghiên cứu và tư vấn marketing có tác dụng bổ trợ cho hoạt động môi giới của CEN LAND.

Môi giới bất động sản là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của CEN LAND, tuy nhiên khác với hoạt động môi giới bất động sản đơn thuần, từ nhiều năm nay CEN LAND đã trở thành một doanh nghiệp chuyên cung cấp dịch vụ bất động sản. Ngoài hoạt động môi giới, triển khai phân phối dự án cho các nhà đầu tư, CEN LAND còn tham gia tư vấn cho các nhà phát triển bất động sản thay đổi cơ cấu sản phẩm (định vị sản phẩm, quy hoạch tổng thể, diện tích, giá bán...)

Hình 3: Tóm lược hoạt động kinh doanh của CEN LAND trong chuỗi giá trị ngành



Các đơn vị phát triển BĐS xây dựng có các dự án đủ điều kiện và sẵn sàng để bán sẽ ký hợp đồng môi giới với CEN LAND để CEN LAND phân phối các sản phẩm của họ. Tùy theo tính khả thi của dự án và mối quan hệ với chủ đầu tư, CEN LAND có thể đàm phán để trở thành nhà phân phối độc quyền hoặc không độc quyền trên cơ sở đảm bảo hoặc cố gắng nhất. CEN LAND, với mạng lưới bán hàng sâu rộng, sẽ đưa sản phẩm tới khách hàng thông qua nhiều kênh khác nhau. Nếu khách hàng có bất kì phản hồi nào về dự án, CEN LAND sẽ tổng hợp và đưa thông tin tới chủ đầu tư để đưa ra thay đổi cần thiết. Trong hầu hết trường hợp, CEN LAND, với các công ty con có chuyên môn cao, cùng làm việc với chủ đầu tư ngay từ giai đoạn lên kế hoạch dự án để xây dựng sản phẩm và hình thành kế hoạch marketing.

Với mô hình kinh doanh khác biệt, CEN LAND cũng đã tạo ra một mạng lưới bán hàng quy mô rộng khắp đất nước với nhiều kênh phân phối khác nhau.

(1) *Bán hàng trực tiếp:* Hiện tại, Công ty và các công ty con có đội ngũ bán hàng rộng khắp từ Bắc vào Nam với gần 20 Văn phòng giao dịch, hơn 3.500 nhân viên môi giới dưới thương thiệu STDA, CHS, SPM, Cen Hà Nội, Cen Hồ Chí Minh, Cen BSM. Mỗi đội bán hàng được tổ chức dưới hình thức một đơn vị kinh doanh có một Giám đốc kinh doanh, các Trưởng phòng kinh doanh và chịu trách nhiệm đối với các dự án tham gia. Nhân viên môi giới chủ động tiếp cận khách hàng để giới thiệu sản phẩm và sẽ nhận phí môi giới từ mỗi sản phẩm bán được.

(2) *Kênh Tập thể (Corporate Sales):* CEN LAND cũng tiếp cận tới các nhóm khách hàng tập thể để giới thiệu trực tiếp sản phẩm tới các nhóm khách hàng tiềm năng theo những hình thức mua chung.

(3) *Hệ thống Sàn Liên kết và Nhà kết nối:* Thay vì thuê thêm nhiều nhân viên môi giới, CEN LAND cũng mở rộng mạng lưới bán hàng bằng việc ký kết hợp tác với các sàn liên kết bên ngoài. Hiện tại công ty đang làm việc với gần 200 sàn liên kết cũng là các công ty môi giới bất động sản. Các sàn liên kết này, sử dụng nhân viên và mạng lưới của họ để bán sản phẩm từ CEN LAND và được nhận phí môi giới. Đặc biệt công ty có hệ thống 15.000 nhà kết nối cá nhân (connectors) là các cá nhân thuộc nhiều ngành nghề khác nhau hoạt động như nhà môi giới bán chuyên nghiệp.

(4) *Trực tuyến (Online):* CEN LAND sở hữu website cenhomes.vn, hiện đang hoạt động như một sàn giao dịch điện tử cho các dự án bất động sản. Khách hàng có thể truy cập tất cả các thông tin chi tiết về các dự án qua mạng và có thể giao dịch trực tiếp trên nền tảng giao dịch điện tử.

(5) *Cenhomes.vn:* Cenhomes.vn là website thương mại điện tử với mục đích xây dựng một nền tảng kinh doanh bất động sản hiện đại bằng sự kết hợp giữa công nghệ và định hướng phát triển của những chuyên gia hàng đầu. Thông qua Cenhomes.vn, khách bán bất động sản có thể dễ dàng định giá sản phẩm chính xác bằng công nghệ và gửi bán đúng giá. Khách mua bất động sản dễ dàng tìm kiếm các sản phẩm phù hợp, đúng nhu cầu. Đội ngũ hỗ trợ, tư vấn là các chuyên gia tư vấn và Đại lý ủy quyền sẽ giúp các giao dịch được thực hiện nhanh chóng, dễ dàng, tiết kiệm thời gian và công sức.

Có thể nói CEN LAND trực thuộc CEN GROUP là một hệ sinh thái trong một hệ sinh thái. Bên trong CEN LAND cũng có đầy đủ các chức năng truyền thông, marketing, có hệ thống sàn phân phối hàng dự án, hệ thống phân phối hàng lẻ, hệ thống phân phối bất động sản cao cấp, phân phối bất động sản nước ngoài,....

Các hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty

❖ **Dịch vụ Môi giới**

CEN LAND ký hợp đồng môi giới với chủ đầu tư để phân phối sản phẩm. Hợp đồng có thể trên cơ sở độc quyền hoặc không độc quyền và CEN LAND có thể sẽ phải đặt cọc một khoản đảm bảo quyền độc quyền đối với giỏ hàng, và cũng là đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và cam kết của mình đối với chủ đầu tư.

Điểm khác biệt lớn nhất trong dịch vụ môi giới của CEN LAND đó là sử dụng công nghệ để phá vỡ rào cản về quy mô của hệ thống, giúp vượt qua không gian, thời gian để kết nối các nhà môi giới không chỉ ở Việt Nam mà trên toàn cầu, mọi lúc mọi nơi có thể tiếp cận nguồn hàng, tài liệu bán hàng, và thực hiện giao dịch đặt cọc.

Ra đời năm 2016, website www.nghemoigioi.vn là một thay đổi mang tính cách mạng của nghề môi giới bất động sản. Trang web tập hợp tất cả các nhà môi giới trên toàn Việt Nam, tạo ra một cầu nối giữa các chủ đầu tư và khách hàng. Mô hình này tháo bỏ giới hạn về việc phải duy trì đội ngũ bán hàng làm việc tại Công ty, thay vào đó những người muốn hành nghề bất động sản có thể đăng ký công việc tại website www.nghemoigioi.vn và nhận thông tin kho hàng cũng như các chương trình đào tạo từ phía CEN LAND. Điều này (i) cho phép thông tin về dự án của chủ đầu tư có thể tiếp cận một lượng khách hàng rất lớn thông qua mạng lưới bán hàng phân bổ toàn quốc và cực kỳ đa dạng về ngành nghề; và (ii) giảm chi phí nhân sự cho CEN LAND, qua đó giúp (iii) các khách hàng có cơ hội tiếp cận nhiều hơn với các dự án bất động sản.

Nhằm đẩy mạnh khả năng phân phối và đa dạng hóa các kênh giới thiệu sản phẩm bất động sản, năm 2019, CEN LAND đã nâng cấp và phát triển website www.nghemoigioi.vn thành hệ thống giao dịch bất động sản trực tuyến cenhomes.vn, CEN LAND đã tung ra thị trường website CENHOMES.VN. CEN LAND là đơn vị đầu tiên đưa công nghệ VR (VIRTUAL REALITY) vào việc giới thiệu bất động sản tới khách hàng thông qua website Cenhomes.vn. Như vậy, dự án bất động sản, căn hộ, nhà ở đăng trên Cenhomes có tích hợp VR sẽ được giới thiệu trực quan mang lại một cách tiếp cận mới với người mua. Với hình thức mua nhà kiểu mới này, có thể giúp các đối tượng trong không gian sẽ được tạo lập dưới dạng 3D giúp người mua có thể tương tác thực sự. Ngoài ra, không gian 3D của VR cho phép tích hợp các thông tin như giá của đối tượng, độ tuổi, xuất xứ, vật liệu và nhiều chi tiết khác như loại sơn, hãng thiết bị được sử dụng trong căn hộ.

❖ **Nghiên cứu và Tư vấn Marketing**

Thông qua Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới ("RSM"), CEN LAND có thể cung cấp dịch vụ tư vấn marketing. Theo đó, Công ty hợp tác với chủ đầu tư trong giai đoạn lên kế hoạch dự án để thiết lập chiến lược marketing cho dự án, bắt đầu từ nghiên cứu thị trường, xác định ý tưởng sản phẩm và khách hàng mục tiêu, đến xây dựng kênh bán hàng và giải pháp quảng cáo.

RSM cũng là công ty trực tiếp triển khai các ngoại động PR, Truyền thông, Quảng cáo bất động sản với các công cụ hiện đại, hiệu quả, bắt kịp các xu hướng truyền thông thời đại.

❖ **Đầu tư dự án bất động sản**

Bắt đầu triển khai từ năm 2018, hoạt động đầu tư thứ cấp của CEN LAND bao gồm việc mua lại các dự án đã hoàn thành với giá chiết khấu và bán lại cho nhà đầu tư (buy out) và hợp tác phát triển dự án (co-invest). Có lợi thế lớn từ mạng lưới khách hàng và kinh nghiệm làm dịch vụ bất

động sản, sau giai đoạn 2018-2020 triển khai thận trọng, năm 2021 CEN LAND đã tăng tốc mảng kinh doanh này.

10.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Ngoài lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là môi giới bất động sản, từ nhiều năm nay CEN LAND đã trở thành một doanh nghiệp chuyên cung cấp dịch vụ bất động sản. Bên cạnh hoạt động môi giới đơn thuần, triển khai phân phối dự án cho các nhà đầu tư, CEN LAND còn tham gia tư vấn cho các nhà phát triển bất động sản thay đổi cơ cấu sản phẩm (định vị sản phẩm, quy hoạch tổng thể, diện tích, giá bán...) với địa bàn hoạt động rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước, các dự án được thực hiện xuyên suốt năm và gần như không bị tác động bởi yếu tố thời vụ.

10.1.3 Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

(a) Cơ cấu doanh thu theo các hoạt động chính của Công ty

Bảng 2: Cơ cấu doanh thu theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng, %

Nội dung	Năm 2020		Năm 2021			Quý I/2022	
	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT	%+/- /2020	Giá trị	%/ DTT
Doanh thu môi giới bất động sản	862.673	44,83%	1.145.646	21,86%	32,80%	241.292	12,76%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.039.954	54,04%	4.068.482	77,63%	291,22%	1.643.195	86,89%
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	21.810	1,13%	27.023	0,52%	23,90%	6.538	0,35%
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.924.437**	**100,00%**	**5.241.150**	**100,00%**	**172,35%**	**1.891.025**	**100,00%**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng, %

[Phần cuối của trang này được chủ ý bỏ trống.]

Nội dung	Năm 2020		Năm 2021		%+/-/2020	Qúy I/2022	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT		Giá trị	%/DTT
Doanh thu môi giới bất động sản	1.028.764	48,58%	1.461.842	26,12%	42,10%	286.033	14,73%
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.039.954	49,11%	4.091.732	73,10%	293,45%	1.643.195	84,60%
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	48.777	2,3%	44.007	0,79%	(9,78%)	12.982	0,67%
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.117.495**	**100,00%**	**5.597.582**	**100.00%**	**164,35%**	**1.942.211**	**100,00%**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I/2022 của CEN LAND

Doanh thu của CEN LAND gồm doanh thu từ Công ty mẹ và các công ty con. Hoạt động chính mang lại doanh thu cho Công ty mẹ và các công ty con đều là môi giới bất động sản; đầu tư, chuyển nhượng bất động sản; cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác, trong đó, đầu tư, chuyển nhượng bất động sản là hoạt động đóng góp lớn nhất vào doanh thu Công ty mẹ cũng như doanh thu hợp nhất trong năm 2021.

Doanh thu thuần năm 2021 tại Công ty mẹ là 5.241 tỷ đồng, tăng 172,35% so với cùng kỳ. Doanh thu của Công ty đã có sự bứt phá mạnh mẽ đến từ đóng góp của hoạt động đầu tư, chuyển nhượng bất động sản. Hoạt động này trở thành nguồn mang lại doanh thu lớn nhất cho CEN LAND, chiếm 77,63% trong doanh thu thuần, tăng 291,22% so với năm 2020.

Từ năm 2020 đến nay, Công ty đã có sự dịch chuyển từ mảng môi giới sang mảng đầu tư, chuyển nhượng bất động sản để đạt được doanh thu cao hơn. Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản năm 2021 của Công ty mẹ đạt 1.146 tỷ đồng, tăng 32,8% so với năm 2020. Tuy nhiên, tỷ trọng của hoạt động môi giới bất động sản trong doanh thu của Công ty có xu hướng giảm dần từ 44,83% năm 2020, xuống 21,86% năm 2021 và 12,76% trong Quý I/2022.

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2021 đạt 5.597 tỷ đồng, tăng 164,35% so với cùng kỳ. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản hợp nhất năm 2021 đạt 4.091 tỷ đồng, tăng 293,45% so với năm 2020. Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản hợp nhất năm 2021 đạt 1.462 tỷ đồng, tăng 42,12% so với năm 2020.

(b) Cơ cấu lợi nhuận theo các hoạt động chính của Công ty

Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng, %

Nội dung	Năm 2020		Năm 2021		%+/-/2020	Quý I/2022	
	Giá trị	%/LNG	Giá trị	%/LNG		Giá trị	%/LNG
Lợi nhuận từ môi giới bất động sản	307.340	74,79%	394.975	42,25%	28,51%	72.372	16,70%
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	91.209	22,20%	524.986	56,16%	475,59%	357.082	82,39%
Lợi nhuận từ cho thuê văn phòng và doanh thu khác	12.386	3,01%	14.921	1,60%	20,47%	3.963	0,91%
Tổng cộng	**410.935**	**100,00%**	**934.883**	**100,00%**	**127,50%**	**433.416**	**100,00%**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng, %

Nội dung	Năm 2020		Năm 2021		%+/-/2020	Quý I/2022	
	Giá trị	%/LNG	Giá trị	%/LNG		Giá trị	%/LNG
Lợi nhuận từ môi giới bất động sản	484.314	80,84%	554.322	49,89%	14,46%	88.058	19,19%
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	91.209	15,23%	528.745	47,58%	479,71%	364.082	79,33%
Lợi nhuận từ cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	23.547	3,93%	28.119	2,53%	19,42%	6.825	1,49%
Tổng cộng	**599.070**	**100,00%**	**1.111.187**	**100,00%**	**85,49%**	**458.964**	**100,00%**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

Trong năm 2020, lợi nhuận từ môi giới bất động sản là mảng mang lại tỷ trọng lợi nhuận cao nhất, chiếm 80,84% trong năm 2020.

Trong năm 2021, lợi nhuận của CEN LAND đã có sự bứt phá đến từ đóng góp của hoạt động đầu tư, chuyển nhượng bất động sản. Hoạt động này trở thành nguồn lợi nhuận chính cho CEN LAND khi đóng góp lần lượt đến 56,16% và 47,58% trong cơ cấu lợi nhuận năm 2021 của Công ty mẹ và hợp nhất. Điều này cho thấy sự dịch chuyển trong định hướng kinh doanh của Công ty, từ tập trung vào hoạt động môi giới sang đầu tư, chuyển nhượng dự án nhằm đạt doanh thu, lợi nhuận cao hơn.

10.2 Tài sản

Bảng 6: Tài sản cố định theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/03/2022	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I.	**Tài sản cố định hữu hình**	**165.173**	**138.396**	**173.942**	**135.933**	**173.986**	**132.877**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	116.369	108.208	116.480	104.064	116.480	102.888
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	35.224	23.351	42.230	26.536	42.230	25.289
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	13.580	6.836	15.232	5.334	15.275	4.700
II.	**Tài sản thuê tài chính**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	Máy móc, thiết bị	0	0	0	0	0	0
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	0	0	0	0	0	0
III.	**Tài sản cố định vô hình**	**45.128**	**43.096**	**49.243**	**43.577**	**49.243**	**42.674**
1	Quyền sử dụng đất	7.880	7.880	11.995	11.995	11.995	11.995
2	Phần mềm máy tính	36.873	35.215	36.873	31.582	36.873	30.679
3	Khác	375	1	375	0	375	0
	Tổng cộng	**210.301**	**181.492**	**223.185**	**179.510**	**223.229**	**175.551**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 7: Tài sản cố định theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/03/2022	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I.	**Tài sản cố định hữu hình**	**173.760**	**143.390**	**184.276**	**140.475**	**184.320**	**136.963**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	116.369	108.208	116.480	104.064	116.480	102.888

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/03/2022	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
2	Máy móc thiết bị	1.122	751	1.867	780	1.867	709
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	40.909	26.468	48.751	29.493	48.685	27.889
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	15.360	7.963	17.179	6.139	17.288	5.478
II.	**Tài sản thuê tài chính**	**461**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	Máy móc, thiết bị	461	0	0	0	0	0
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	0	0	0	0	0	0
III.	**Tài sản cố định vô hình**	**117.458**	**82.292**	**159.473**	**94.366**	**159.473**	**84.598**
1	Quyền sử dụng đất	7.880	7.880	11.995	11.995	11.995	11.995
2	Phần mềm máy tính	109.203	74.411	147.103	82.371	147.047	72.603
3	Khác	375	1	375	0	431	0
	Tổng cộng	**291.679**	**225.682**	**343.749**	**234.841**	**343.793**	**221.561**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

Một số tài sản lớn của Công ty:

Đơn vị tính: Triệu Đồng

STT	Tên tài sản	Địa điểm	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Sàn văn phòng 88 Láng Hạ	Tầng 1, toà B Sky City, số 88 Láng Hạ, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP. Hà Nội	27.847	24.532
2	Sàn văn phòng tầng 4 Golden Palm	Tầng 4 Toà nhà The Golden Palm, số 21 Lê Văn Lương, P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội	90.803	82.373
3	Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Dolphin Plaza	Số 28 đường Trần Bình, P.Mỹ Đình 2, Q.Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	135.127	134.227

STT	Tên tài sản	Địa điểm	Nguyên giá	Giá trị còn lại
4	Hệ thống phần mềm quản lý bán hàng, tài chính, nhân sự, đào tạo, quan hệ khách hàng (CRM) và quản trị doanh nghiệp (ERP)		36.000	32.100

Nguồn: CEN LAND

10.3 Thị trường hoạt động

Với đặc thù hoạt động kinh doanh là cung cấp dịch vụ môi giới và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản với địa bàn hoạt động rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước kéo dài từ Bắc vào Nam, do đó toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trên lãnh thổ Việt Nam.

Tính đến ngày 31/12/2021, Công ty có mạng lưới chi nhánh, phòng giao dịch và văn phòng đại diện như sau:

- *Mạng lưới trong nước*: Công ty có 02 chi nhánh hoạt động trong nước (trong đó, miền Bắc có 01 chi nhánh và miền Nam có 01 chi nhánh) và mạng lưới giao dịch thông qua các văn phòng đại diện, các công ty con mà CEN LAND sở hữu trực tiếp/gián tiếp trải khắp các tỉnh thành của cả nước *(Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hải Phòng, Hưng Yên, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Bình Định, Khánh Hòa, Bình Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ).*

- *Mạng lưới quốc tế*: Công ty có 01 văn phòng đại diện liên lạc tại Hàn Quốc.

10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty

10.4.1 Lĩnh vực môi giới bất động sản

Từ đầu năm 2020, trong bối cảnh đại dịch Covid-19 bùng phát, các biện pháp giãn cách xã hội nhằm hạn chế dịch bệnh đã ảnh hưởng không nhỏ đến việc triển khai mở bán, ra mắt dự án bị hạn chế, công trình dừng thi công, tác động tiêu cực 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: Công ty 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 141.447 users. Trong năm 2021, lượng người dùng tăng 653%. Cenhomes.vn đang giới thiệu và phân phối gần 500 dự án trong và ngoài nước với gần 300.000 tin mua bán, cho thuê bất động sản mỗi tháng, hỗ trợ cho khoảng 800 giao dịch mỗi tháng.

- 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 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 đó,

CEN LAND cũng củng cố sức mạnh cho lực lượng bán hàng với 3.500 nhân viên bán hàng, gần 200 sàn liên kết và 15.000 Connectors/Partnerships được trang bị kiến thức và kĩ năng chuyên nghiệp.

CEN LAND cũng tiến hành nâng cấp và mở mới các công ty thành viên tại các địa phương 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.

- Về nguồn hàng: CEN LAND tập trung vào các chủ đầu tư có uy tín, 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. Nhờ sự chủ động chuẩn bị nguồn hàng, Công ty có nhiều lựa chọn để nhanh chóng đưa ra các sản phẩm phù hợp với thị trường.

  Kết thúc năm 2021, CEN LAND phân phối tổng cộng 108 dự án, trong đó có 26 dự án phân phối độc quyền. Giá trị giao dịch thành công lên đến 40.000 tỷ đồng.

10.4.2 Lĩnh vực đầu tư thứ cấp

Năm 2021 là năm ghi nhận hoạt động đầu tư thứ cấp sôi động nhất và lớn nhất từ trước tới nay với tổng mức đầu tư của các dự án lên đến 4.260 tỷ đồng.

Doanh thu của hoạt động đầu tư thứ cấp năm 2021 ghi nhận 4.092 tỷ đồng, tăng lần lượt 293,5 % và 314,3% so với năm 2020, năm 2019 và chiếm 72,88% tổng doanh thu.

10.5 Các hợp đồng lớn

[Phần còn lại của trang này được chủ ý bỏ trống.]

Bảng 8: Một số hợp đồng lớn Công ty đã thực hiện trong giai đoạn 2020 đến nay

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên	Giá trị Hợp đồng (đã VAT)	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, BTGĐ, CĐL
1	01/2019/HĐTV/XT-CENLAND	16,948	29/3/2019	29/3/2019-29/3/2020	Hoa Tiên Paradise	Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Nguyễn Trung Vũ giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT
2	01/HĐMG/H2H-CENLAND	6,151	24/7/2019	22/8/2019 - 31/5/2021	An Bình Plaza	Công ty CP H2H Hà Nội	Không có mối quan hệ người liên quan
3	26.8/Veracity	7,129	26/8/2019	26/08/2019-26/01/2021	Summit Building	Công ty Cổ phần VeraCity	Không có mối quan hệ người liên quan
4	001/2019/HĐMG	19,819	21/9/2019	21/9/2019-30/4/2020	Phố Nối House	Công ty Cổ phần Du lịch -Thương mại Tân Sáng	Không có mối quan hệ người liên quan
5	309/HĐMG-2019	9,219	30/9/2019	31/04/2021	Phú Thịnh Green Park	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Phú Thịnh	Không có mối quan hệ người liên quan
6	3110/2019/KPL/HĐ MG/VIREX-CEN	Chưa xác định giá trị do đang gia hạn	31/10/2019	31/10/2019-31/12/2021	King Palace	Công ty Cổ phần Virex	Không có mối quan hệ người liên quan
7	40/2019/HDDVMG/ BITEXCOJSC-CENLAND	228	10/1/2019	1/10/2019-31/11/2020	The Manor Central Park	Công ty cổ phần BITEXCO	Không có mối quan hệ người liên quan
8	01/2020/HĐMG/CE NLAND	23,000	01/08/2020	08/01/2020 - 08/01/2021	Epic's Home	Liên danh Công ty Cổ phần Constrexim 1 (Confitech) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thái Hà	Không có mối quan hệ người liên quan

STT	Tên	Giá trị Hợp đồng (đã VAT)	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, BTGĐ, CĐL
9	Môi giới cho việc bán nhà ở	3,691	02/03/2020	2/3/2020-30/9/2020	Park Kiara	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam (VIDC)	Không có mối quan hệ người liên quan
10	Hợp đồng môi giới cho việc bán nhà ở	23,900	16/03/2020	16/3/2020-30/6/2020	The Mansions	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Quốc Tế Việt Nam (VIDC)	Không có mối quan hệ người liên quan
11	16-5/2020/HĐMG/MIK HOME-CEN	Đang gia hạn, chưa đối soát	20/03/2020	20/03/2020-6/5/2021 (đang gia hạn)	Matrix One	Công ty Cổ phần Dịch vụ du lịch Onsen Fuji	Không có mối quan hệ người liên quan
12	002/2020/HDDV/HG HA	7,227	27/03/2020	27/3/2020-31/3/2021 (đang gia hạn)	Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng biển Vinacapital Hội An (Shantira)	Công ty TNHH Khu du lịch Vinacapital Hội An	Không có mối quan hệ người liên quan
13	1005/2020/AHTT/H DDPP/HP-CEN	5,067	10/05/2020	10/5/2020-31/12/2020	The Terra An Hưng-shophouse	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Hưng Phú	Không có mối quan hệ người liên quan
14	10/2020/HDDVMG/ BITEXCOJSC-CEN LAND	Chưa xác định giá trị	20/5/2020	20/05/2020-31/3/2021	The Manor Central Park-Z2	Công ty CP Bitexco	Không có mối quan hệ người liên quan
15	10/2020/HTMG/ĐPH A-CEN	Chưa xác định giá trị	30/6/2020	30/06/2020-31/12/2021	Casamia	Công ty CP Đạt Phương Hội An	Không có mối quan hệ người liên quan
16	01.7/2020/HĐMG/D ABACO-CEN LAND	Đang gia hạn, chưa xác định giá trị	1/7/2020	1/7/2020 - 31/12/2021 (đang gia hạn)	Parkview City	Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam	Không có mối quan hệ người liên quan

STT	Tên	Giá trị Hợp đồng (đã VAT)	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, BTGĐ, CĐL
17	57/2020/HDMG/MIK HOME_CENLAND	Đang gia hạn, chưa xác định giá trị	09/07/2020	9/7/2020-31/12/2021	Imperia Smart City	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Mikhome	Không có mối quan hệ người liên quan
18	02/2020/HĐMG/GS-CEN	8,083	05/09/2020	5/9/2021 - 31/3/2021	Geleximco Southern Star	Tập đoàn Geleximco - Công ty CP	Không có mối quan hệ người liên quan
19	2109/2020/HĐMG/KH-CEN LAND	51,410	21/09/2020	21/09/2020-20/7/2021	Kiến Hưng Luxury	Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Kiến Hưng	Không có mối quan hệ người liên quan
20	12.10/2020/XCH-CEN LAND	160,563	12/10/2020	12/10/2020-16/12/2021	Xanh Villas	Công ty Cổ phần đầu tư Xuân Cầu	Không có mối quan hệ người liên quan
21	2610/2020/GV/HĐPP-VPI-CEN	6,809	26/10/2020	26/10/2020-31/12/2021	Grandeur Palace - Giảng Võ cao tầng	Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ	Không có mối quan hệ người liên quan
22	24/2020/HĐMG/KS-CEN LAND	88,593	3/11/2020	03/11/2020 - 03/11/2021	Khai Sơn Hill	Công ty CP Khai Sơn	Không có mối quan hệ người liên quan
23	Số 15/2020/HĐMG/GTC-CENLAND	2,677	7/11/2020	07/11/2020-07/02/2021	Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc (TSQ Galaxy 1)	Công ty CP Thương mại & Đầu tư Toàn Cầu GTC	Không có mối quan hệ người liên quan
24	003/01/2021/HĐMG/HLVP-CENLAND	22,393	11/1/2021	10/01/2021-30/11/2021	Him Lam Vạn Phúc	Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam	Không có mối quan hệ người liên quan
25	260221/HĐMG/TOANTHINHLAND-CENLAND	Chưa xác định giá trị	26/2/2021	13/3/2021 - 31/12/2021	Novaworld Phan Thiết	Công ty CP đầu tư và phát triển Toàn Thịnh Land	Không có mối quan hệ người liên quan

STT	Tên	Giá trị Hợp đồng (đã VAT)	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, BTGĐ, CĐL
26	1003/2021/HTC-CEN/HĐPP	Chưa xác định giá trị	10/3/2021	10/3/2021-9/3/2022	Hateco Laroma	Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	Không có mối quan hệ người liên quan
27	592/TCT-HĐMG/KC	Chưa xác định giá tri	25/3/2021	25/3/2021-31/5/2021	Hinode Royal Park-GD2	Tổng công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng	Không có mối quan hệ người liên quan
28	656/TCT-HĐMG/VIETRACIMEX-CENLAND	Chưa xác định giá trị	1/4/2021	1/4/2021-31/7/2021	Hinode City	Tổng công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng	Không có mối quan hệ người liên quan
29	32/2021/HĐMG/HĐ-CL	381	1/5/2021	01/05/2021-30/7/2021	The Zei	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hải Đăng	Không có mối quan hệ người liên quan
30	0110A/2020/HĐMG/MNT-CEN	32,775	1/10/2021	01/10/2020 - 01/03/2021 (đang gia hạn)	Sunshine Green Iconic	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không có mối quan hệ người liên quan
31	39/2021/HĐMG/ĐPHA-CENLAND	56,501	1/4/2021	01/04/2021-30/06/2021	Casamia Calm Hội An	Công ty CP Đạt Phương Hội An	Không có mối quan hệ người liên quan
32	0403/2021/HĐMG/TECCO-CEN LAND	788	4/3/2021	04/03/2021-04/03/2022	Tecco Center Point	Công ty CP Tổng Công Ty Tecco Hà Nội	Không có mối quan hệ người liên quan
33	48/2021/HĐMG/ĐÔNG ĐÔ - CENLAND	Đang gia hạn, chưa đối soát	24/6/2021	24/06/2021-24/11/2021 (đang gia hạn)	Cụm công trình nhà ở Khu IA20 KĐT Nam Thăng Long	Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Đông Đô - BQP	Không có mối quan hệ người liên quan
34	01/2021/HĐNT	Đang gia hạn, chưa đối soát	08/04/2021	15/6/2021 - 15/9/2021 (đang gia hạn)	Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công - căn hộ để ở và căn hộ văn phòng có lưu trú	Hợp tác xã Thành Công	Không có mối quan hệ người liên quan

STT	Tên	Giá trị Hợp đồng (đã VAT)	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, BTGĐ, CĐL
35	03/2021/HDDVMG/ BITEXCOJSC-CENLAND	Chưa xác định giá trị	01/04/2021	31/12/2021	The Manor Central Park	Công ty cổ phần BITEXCO	Không có mối quan hệ người liên quan
36	06/2021/HDLK/CHs-CRE	Chưa xác định giá trị	15/05/2021	15/05/2021-hết sản phẩm	Hamubay Phan Thiết	Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản TPH	Không có mối quan hệ người liên quan
37	94a/2021/HĐDV	48,671	19/07/2021	19/7/2021 - 31/12/2021	Sol Lake Villa	Công ty cổ phần tập đoàn Nam Cường	Không có mối quan hệ người liên quan
38	24/2020/HĐLK/CRE -CHs	Chưa xác định giá trị	16/08/2020	16/8/2020-31/12/2021	Vườn Vua	Công ty cổ phần đầu tư Thăng Long Phú Thọ	Không có mối quan hệ người liên quan
39	0508/HĐMG/BB-2021	17,876	05/08/2021	5/1/2022	Khu đô thị Đông Dương (Indochina Riverside Complex)	Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Không có mối quan hệ người liên quan

Ghi chú: Giá trị các hợp đồng chưa xác định giá trị do chưa hoàn thành đối soát.

Nguồn: CEN LAND

[Phần cuối của trang này được chủ ý bỏ trống.]

Bảng 9: Một số hợp đồng lớn Công ty đã ký hợp đồng và chưa thực hiện trong giai đoạn 2020 đến nay

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên	Giá trị Hợp đồng (đã VAT)	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với HĐQT, BKS, BTGĐ, CĐL
1	Số 02/Cen-TC/2021	Chưa xác định giá trị	28/12/2021	Trong năm 2022	Khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, đảo Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh	Không có mối quan hệ người liên quan
2	Số 01/2022/HĐNT	Tối thiểu là 587.627.387.609 đồng	10/01/2022	Trong năm 2022	Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành	Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Nguyễn Trung Vũ giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT
3	Số 02/2022/HĐNT	1.143.000.000.000 đồng	10/01/2022	Trong năm 2022	Khu dân cư Khe Cát	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	Ông Vương Văn Tường giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT và bà Nguyễn Thị Thanh giữ chức vụ Thành viên HĐQT

Nguồn: CEN LAND

[Phần cuối của trang này được chủ ý bỏ trống.]

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

- Khách hàng lớn: Hoạt động chính của Công ty là môi giới bất động sản. Một số dự án Công ty có thể mua sơ cấp các sản phẩm bất động sản của các nhà cung cấp, sau đó phân phối thứ cấp cho các khách hàng. Vì vậy, Công ty không có khách hàng lớn.

- Nhà cung cấp lớn:

TT	Tên nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với HDQT, BKS, BTGD, CĐL
1	Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	315	29/3/2019-29/3/2020	Hoa Tiên Paradise	Ông Nguyễn Trung Vũ giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT
2	Hợp tác xã Thành Công	250	15/6/2021 - 15/9/2021	Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công - căn hộ để ở và căn hộ văn phòng có lưu trú	Không có mối quan hệ người liên quan
3	Công ty cổ phần Bitexco	1.007	1/10/2019-31/12/2021	The Manor Central Park	Không có mối quan hệ người liên quan
4	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Hoàng Mai	1.301	23/03/2020-hết sản phẩm	Louis City Hoàng Mai	Không có mối quan hệ người liên quan
5	Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An	901	30/06/2020-31/12/2021	Casamia	Không có mối quan hệ người liên quan
6	Công ty cổ phần tập đoàn DABACO Việt Nam	131	1/7/2020 - 31/12/2021	Parkview City	Không có mối quan hệ người liên quan
7	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Kiến Hưng	547	21/09/2020-20/7/2021	Kiến Hưng Luxury	Không có mối quan hệ người liên quan
8	Công ty cổ phần Khai Sơn	1.550	03/11/2020-03/11/2021	Khai Sơn Hill	Không có mối quan hệ người liên quan
9	Công Ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh	Chưa xác định giá trị	Trong năm 2022	Khu du lịch và giải trí quốc tế Tuần Châu, đảo Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Không có mối quan hệ người liên quan

Nguồn: CEN LAND

10.7 Vị thế của Tổ Chức Phát Hành Trong Ngành

10.7.1 Vị thế của Tổ Chức Phát Hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

(a) So sánh về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành:

- Khác biệt so với mô hình một công ty môi giới bất động sản đơn thuần, Công ty cung cấp dịch vụ trọn gói phủ dài trong chuỗi giá trị ngành, đi cùng đơn vị phát triển bất động sản ngay từ khi nghiên cứu thị trường, marketing tư vấn cho đơn vị phát triển bất động sản thiết kế sản phẩm, đầu tư cùng chủ đầu tư dưới hình thức đầu tư thứ phát, cho tới phân phối ngay từ giai đoạn đầu của dự án.

- Công ty có mạng lưới bán hàng trải dài từ Bắc vào Nam, đội ngũ nhân viên bán hàng mạnh với 3.500 nhân viên bán hàng, gần 200 sàn liên kết và 15.000 Connectors/Partnerships được trang bị kiến thức và kĩ năng chuyên nghiệp nhất. Công ty sở hữu một mạng lưới bán hàng chuyên nghiệp, đa dạng các kênh từ quảng cáo trực tuyến tới bán hàng trực tiếp, với đội ngũ môi giới được đào tạo bài bản, bao phủ khắp các thị trường trọng điểm ở Việt Nam.

- Mô hình cenhomes.vn của Công ty mang tính đột phá đi trước các đối thủ khác 2 – 3 năm, cho phép mở rộng khả năng tiếp cận khách hàng một cách nhanh chóng thông qua việc kết nối và tăng tương tác giữa ba bên: chủ đầu tư – đơn vị phân phối (connectors) – khách hàng, đặc biệt, nhiều bước giao dịch được tự động hoá và trực tuyến (Online).

- Ban quản trị Công ty, từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đều là những người giàu kinh nghiệm, đã nhiều năm làm việc trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam.

- Công ty có mối quan hệ gắn bó, uy tín với các nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam, sở hữu nền tảng đối tác (là các chủ đầu tư) đa dạng nhiều phân khúc, với các dự án ở vị trí đắc địa.

(b) So sánh về tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành:

Bảng 10: So sánh tình hình tài chính với các doanh nghiệp cùng ngành

Tên Công ty	Đơn vị tính	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	CTCP Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền	CTCP Bất động sản Thế Kỷ
Mã cổ phiếu		DXG	KDH	**CRE**
Năm thành lập		2003	2001	**2001**
Vốn điều lệ ngày 31/12/2021	Triệu đồng	5.977.730	6.429.371	**959.999**
Doanh thu	Triệu đồng	10.083.018	3.737.950	**5.614.749**
LNST công ty mẹ	Triệu đồng	1.157.260	989.915	**443.757**
LNST hợp nhất	Triệu đồng	1.595.056	1.204.401	**450.615**
EPS	Đồng	1.942	1.790	**3.668**
SLCP đang lưu hành	Cổ phiếu	596.025.562	642.937.069	**95.999.800**

ROA	%	6,19	8,52	**8,92**
ROE	%	14,20	13,11	**16,44**

(Nguồn: Tổng hợp BCTC 31/12/2021 của các công ty)

Mặc dù mới hoạt động trong mảng kinh doanh bất động sản chưa lâu (bắt đầu từ năm 2018), CEN LAND vẫn cho các kết quả tích cực so với các công ty cùng ngành, vốn là các công ty đều mạnh ở mảng kinh doanh bất động sản và có mạng lưới môi giới hỗ trợ. Các chỉ số sinh lời (ROA, ROE) của CEN LAND cũng rất khả quan. Trong thời gian tới, việc mở rộng sang mảng kinh doanh bất động sản hứa hẹn kết quả kinh doanh của Công ty sẽ tiếp tục được cải thiện và có thể sánh ngang với các công ty trong ngành.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hoá nhanh, chuyển đổi số trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0 và tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở sửa đổi:

- Nền kinh tế được kỳ vọng sẽ trở lại đà tăng trưởng tích cực và vượt trội trong thập kỷ tới nhờ vào việc kiểm soát đại dịch Covid-19 của Chính phủ trong thời gian qua, cũng như đồ thị hồi phục chữ V trong tương lai với tốc độ 6-8%.

- Việt Nam là một quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu tiêu dùng và mua sắm. Theo thống kê của World Bank do CBRE tổng hợp, theo đà phát triển chung của nền kinh tế, tỷ lệ tầng lớp trung lưu dự kiến có thể tăng mạnh, từ mức 10% năm 2016 lên đến mức 26% năm 2026 và 50% năm 2035.

- Theo Cục phát triển đô thị (thuộc Bộ Xây dựng), tỷ lệ đô thị hoá Việt Nam tuy thấp hơn so với các nước trong khu vực, nhưng tốc độ tăng trưởng đô thị hoá trong 5 năm qua đã tăng trưởng nhanh hơn với các nước láng giềng. Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam giai đoạn 2021-2030 đặt mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt từ 50-52%, với ít nhất ba đô thị đạt chuẩn đô thị quốc tế (40% trong năm 2020).

- Ngày 3/6/2020, Thủ Tướng Chính phủ đã phê duyệt Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến 2025, định hướng 2030 và coi năm 2020 là năm chuyển đổi số quốc gia. Bước nhảy vọt trong Chuyển đổi số giúp cho sự phát triển chung của nền kinh tế ngày một vượt trội và tiến gần hơn đến tầm quốc tế.

- "Làn sóng" dịch chuyển chuỗi cung ứng chính là cơ hội quan trọng trong sự phát triển kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Việt Nam đứng trước nhiều cơ hội trở thành công xưởng sản xuất mới của thế giới, đón dòng vốn FDI dịch chuyển từ nhiều công ty, tập đoàn lớn khi họ không muốn phụ thuộc duy nhất vào Trung Quốc. Lợi thế về chính trị và kinh tế vĩ mô ổn định, kiểm soát tốt dịch bệnh Covid-19, dân số đông và trẻ… là những lợi thế đặc biệt của Việt Nam.

Những yếu tố trên cho thấy tiềm năng phát triển dài hạn của thị trường bất động sản Việt Nam.

10.7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Phát Hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của CEN LAND là môi giới, kinh doanh bất động sản là hoạt động mới được triển khai từ năm 2018. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới khi nền kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển và hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước. Chiến lược của CEN LAND luôn được xem xét và điều chỉnh kịp thời, phù hợp và đón đầu các diễn biến của thị trường và kinh tế vĩ mô.

Lịch sử hình thành và phát triển của CEN LAND đã trải qua nhiều lần biến động mạnh của thị trường bất động sản, có cả khủng hoảng và tăng trưởng nóng, và mỗi lần vượt qua khủng hoảng là CEN LAND lại thêm lớn mạnh nhờ biết tận dụng cơ hội trong khó khăn để vươn lên.

10.8 Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing của CEN LAND tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu CEN LAND nói chung nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

Các chi phí bán hàng và tiếp thị của Công ty liên quan đến hoạt động quảng cáo thông qua việc sử dụng mạng xã hội, các sự kiện mang tính xã hội lớn, truyền hình, đài phát thanh và báo. Song song với việc quảng cáo cho các sản phẩm dự án mà CEN LAND phân phối, chiến lược Co-Brand được CEN LAND khai thác tối đa nhằm tiết giảm chi phí quảng cáo riêng lẻ thương hiệu của mình. Công ty con RSM chịu trách nhiệm về các hoạt động marketing của CEN LAND cũng như cung cấp dịch vụ tư vấn chiến lược marketing cho các đơn vị phát triển bất động sản.

Hoạt động marketing của CEN LAND có thể được chia làm 2 mảng:

- Truyền thông thương hiệu: tivi, đài, tin tức, quảng cáo qua internet và các sự kiện… Đặc biệt, truyền thông theo nội dung là một điểm mạnh của CEN LAND, thông qua các bài viết, phỏng vấn, bình luận và ý kiến chuyên gia, hình ảnh của CEN LAND được các chủ đầu tư và khách hàng đánh giá rất cao.

- Marketing trực tiếp: Xác định rằng, đối tượng khách hàng trực tiếp của CEN LAND là các chủ đầu tư, nên việc thường xuyên giữ các mối quan hệ mật thiết, đồng hành và sát cánh cùng các chủ đầu tư được CEN LAND đặc biệt quan tâm. Đó chính là công cụ Marketing trực tiếp tốt nhất.

Chi phí marketing hàng năm thường rơi vào khoảng 2% doanh thu (khoảng 20 tỷ đồng), trong số đó 70% là cho Truyền thông phủ sóng và 30% là marketing trực tiếp. Trong những năm tới, ngân sách cho Marketing dự kiến tăng cao và chủ yếu là trực tiếp.

Hoạt động Marketing gắn liền với hoạt động marketing bán hàng cho các dự án theo định hướng của Công ty và hoạt động xây dựng, phát triển thương hiệu CEN LAND.

Nhằm nâng cao hình ảnh là một đơn vị cung cấp dịch vụ BĐS hàng đầu, CEN LAND thường xuyên nghiên cứu và định kỳ cung cấp báo cáo toàn cảnh về tình hình thị trường, Những báo cáo chuyên sâu theo yêu cầu của từng chủ đầu tư dự án cũng được CEN LAND cung cấp miễn phí hoặc với mức phí tượng trưng cho chủ đầu tư nhằm hoạch định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư. Từ đó, kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để

quyết định: Chiến lược kinh doanh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng cho các dự án.

Chính sách của Công ty là đưa ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của Công ty.

10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Biểu tượng logo của Công ty:

CEN LAND
the real services

Website: http://www.cenland.vn/

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu theo Quyết định số 79336/QĐ-SHTT ngày 13/11/2017 do Cục Sở hữu Trí tuệ - Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành.

10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

10.10.1 Chính sách nghiên cứu sản phẩm mới

Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ: Việc kiểm tra, cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Công ty đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt của các dự án bất động sản do Công ty phân phối, từ đó mang lại sự tin tưởng và an tâm cho khách hàng. Song song với việc tư vấn cho các chủ đầu tư về xu hướng thị trường để tiến tới hoàn thiện các mẫu thiết kế cho từng dự án và đem lại giá trị cao nhất cho từng căn hộ cung cấp ra ngoài thị trường, CEN LAND luôn hỗ trợ khách hàng thông qua việc kết nối với các tổ chức tài chính nhằm hỗ trợ khách hàng có được một căn nhà mơ ước một cách dễ dàng nhất.

Quy trình hoạt động của CEN LAND như sau:

(1) Bộ phận Kinh Doanh (bộ phận Phát triển nguồn) nhận yêu cầu từ chủ đầu tư để phân phối dự án/sản phẩm mới. Các APM (Account & Project Manager) sau đó sẽ xem xét dự án trên tất cả các khía cạnh cần thiết: pháp lý, khả năng tài chính, năng lực chủ đầu tư và tính khả thi của dự án dựa trên nhu cầu thị trường trước khi quyết định ký hợp đồng môi giới. APM cũng sẽ làm việc với chủ đầu tư để thảo luận về cấu trúc sản phẩm và giá cả. Trong giai đoạn lên kế hoạch bán hàng cho dự án, Ngôi Sao Mới – một công ty con của CEN LAND hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực truyền thông và quảng cáo BĐS có thể tham gia vào xây dựng sản phẩm và chiến lược marketing tùy theo yêu cầu của chủ đầu tư.

(2) Sau khi hợp đồng môi giới đã được kí, mục tiêu bán hàng sẽ được phân cụ thể về từng đội bán hàng và từng đơn vị kinh doanh của Công ty.

(3) Đội ngũ bán hàng sẽ tiếp cận các khách hàng tiềm năng thông qua nhiều kênh khác nhau (bao gồm trực tiếp và trực tuyến) và thực hiện giao dịch. Nhân viên bán hàng cũng sẽ nhận phản hồi từ khách hàng về sản phẩm và báo cáo lại với trưởng bộ phận/ Trưởng dự án để thảo luận với chủ đầu tư đưa ra những điều chỉnh phù hợp cho sản phẩm.

(4) Hàng tháng, bộ phận tài chính kế toán tổng kết lại các giao dịch thành công để thanh toán hoa hồng và phí môi giới từ chủ đầu tư và chi trả cho hệ thống bán hàng.

Chất lượng dịch vụ cung cấp cũng được đội ngũ bán hàng của Công ty kiểm tra thông qua việc gọi điện trao đổi và thực hiện khảo sát khách hàng về chất lượng môi giới.

10.10.2 Phát triển sản phẩm mới

Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của Công ty nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và đầu tư. Công ty đã chủ động liên kết với các chủ đầu tư có uy tín trên thị trường để chủ động tiếp cận sản phẩm sớm ngay từ khâu thiết kế, tư vấn cho chủ đầu tư phát triển các sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và thực hiện phân phối các sản phẩm khi đủ điều kiện chào bán.

CEN LAND được các nhà phát triển bất động sản Việt Nam cũng như quốc tế tin cậy giao trách nhiệm phân phối sản phẩm. Có thể nói, CEN LAND hiện đang là nhà phân phối tiếp thị BĐS hàng đầu, có được danh mục sản phẩm phong phú, đa dạng nhất đến từ hầu hết các chủ đầu tư tên tuổi ở Việt nam. Một số Chủ đầu tư lớn trong nước như: VinGroup, SunGroup, BIM, Geleximco, FLC, Sovico, Phú Long, Eurowindows, Khai Sơn, Phúc Sơn, TMS, Đất Quảng, Trung Thuỷ Group, Tân Hoàng Minh, TNR Holdings, MIK Corporation, Khang Dien,…và các Chủ đầu tư nước ngoài tại Việt nam bao gồm Hyundai E&C, Capitaland, Gamuda Land, Indochina Land, Berjaya,… cũng đã hợp tác chặt chẽ và hiệu quả với CEN LAND trong nhiều năm qua để đưa sản phẩm BĐS tới thị trường.

10.11 Chiến lược kinh doanh

Trên cơ sở đánh giá mức độ khó khăn và cơ hội của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2021-2022, HĐQT Công ty đặt ra chiến lược kinh doanh 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 đông 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.

- Kiện 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.

10.12 Trường hợp Tổ Chức Phát Hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh có điều kiện là môi giới bất động sản và đã đáp ứng đầy đủ điều kiện về chứng chỉ môi giới theo quy định của pháp luật.

11. Chính Sách Đối Với Người Lao Động

11.1. Số lượng người lao động

- Số người lao động của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021 là: 3.532 người
- Số lượng lao động bình quân trong 02 năm qua (2020 và 2021) là: 3.447 người.
- Cơ cấu người lao động cụ thể như sau:

Bảng 11: Cơ cấu lao động

Đơn vị: người

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Phân chia theo giới tính	**3.362**	**3.532**
Nam	1.866	1.935
Nữ	1.496	1.597
Phân chia theo trình độ	**3.362**	**3.532**
Trên Đại học	10	6
Đại học	2.127	2.489
Dưới Đại học	1.225	1.037
Phân chia theo Hợp đồng lao động	**3.362**	**3.532**
Hợp đồng dài hạn	1.989	2.987
Hợp đồng thời vụ/Cộng tác viên	1.373	545

(Nguồn: CEN LAND)

Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý nhiều kinh nghiệm, đã trưởng thành qua nhiều dự án. Có đội ngũ nhân viên kinh doanh, môi giới rất nhiệt huyết và nhiều kinh nghiệm, được đào tạo và trang bị những "vũ khí" tiếp thị tối tân để đáp ứng với những cuộc cạnh tranh khốc liệt hiện nay.

Bên cạnh đó, đội ngũ hỗ trợ gián tiếp cũng là những "chiến binh thầm lặng", góp phần quan trọng vào sự thành công của toàn Công ty.

11.2. Các chính sách đối với lao động (đào tạo, lương thưởng, trợ cấp)

11.2.1 Chính sách tuyển dụng và đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty, với mục tiêu là sử dụng tối đa nguồn nhân lực hiện có và không ngừng trau dồi, nâng cao trình độ và năng lực của đội ngũ nhân viên, đáp ứng được tốt nhất các yêu cầu các vị trí công việc hiện tại, đồng thời sẵn sàng đáp ứng được với yêu cầu công việc trong tương lai.

11.2.2 Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp

Người lao động trong Công ty ngoài tiền lương được hưởng cố định còn được thưởng căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao.

Đối với các nhân viên bán hàng, ngoài chính sách lương cố định theo chế độ quy định, các nhân viên này còn được hưởng lương theo chính sách môi giới hoa hồng cho nhân viên, theo đó nhân viên bán hàng sẽ nhận ½ phí môi giới ngay khi giao dịch được thực hiện thành công. Số tiền còn lại sẽ được Công ty thanh toán cho nhân viên khi chủ đầu tư chi trả toàn bộ phí môi giới cho Công ty nhưng không chậm hơn ngày 30 tháng 03 của năm kế tiếp.

Ngoài chế độ tiền lương, Công ty thực hiện đầy đủ công bằng các chế độ chính sách khuyến khích người lao động như tiền phụ cấp, tiền lễ Tết, thưởng hoàn thành kế hoạch. Tạo cho người lao động yên tâm để gắn bó và làm việc hết mình cho doanh nghiệp. Hàng năm Công ty đều tổ chức đánh giá định kỳ năng lực, khả năng hoàn thành công việc của cán bộ nhân viên để thực hiện nâng lương, thưởng, khuyến khích mọi thành viên nỗ lực phấn đấu trong công việc.

Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến trong hoạt động đem lại hiệu quả kinh doanh cao. Đồng thời, Công ty áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các cán bộ có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động và hình ảnh của Công ty.

Hệ thống đánh giá, tôn vinh nhân viên của CEN LAND với chương trình bán niên "CEN AWARD" đã trở thành thương hiệu và được các cán bộ nhân viên các thế hệ và thời kỳ đánh giá là một động lực quan trọng khiến họ cống hiến hết mình cho sự phát triển của công ty.

11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện 01 đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (**"Cổ phiếu ESOP – 2021"**) như sau:

11.3.1 Thông tin về Cổ phiếu ESOP - 2021

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.
- Mã chứng khoán: CRE
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu phát hành: 4.799.990 cổ phiếu, chiếm 5,0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.
- Giá phát hành: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
- Thời gian phát hành: Năm 2021.

11.3.2 Đối tượng được tham gia mua Cổ phiếu ESOP – 2021

Những cá nhân được tham gia chương trình ESOP là người có đóng góp cho sự phát triển chung của Công ty, có thành tích thi đua được Công ty ghi nhận và có ảnh hưởng tới định hướng, chiến lược phát triển của Công ty, được chia thành các nhóm sau:

- Nhóm 1 – Đối tượng có ảnh hưởng tới định hướng, chiến lược phát triển của Công ty: Tổng Giám đốc, một số Thành viên HĐQT.

- Nhóm 2 – CBNV ở các vị trí, cấp bậc, bộ phận có đóng góp cho sự phát triển của Công ty, được vinh danh tại Cen Award 06 tháng cuối năm năm 2019 và năm 2020.

- Nhóm 3 – Các CBNV cấp quản lý thâm niên từ 03 năm trở lên (tính đến 31/12/2020) nhưng không được vinh danh tại Cen Award ở các danh hiệu năm 2019 và/hoặc năm 2020.

- Nhóm 4 – Các CBNV ở các vị trí, cấp bậc, bộ phận có đóng góp cho sự phát triển của Công ty nhưng được Ban lãnh đạo xem xét tham gia mua cổ phiếu ESOP – 2021 sau khi đã phân bổ cho Nhóm 1, 2, 3 mà còn dư cổ phiếu ESOP - 2021.

11.3.3 Hạn chế chuyển nhượng đối với Cổ phiếu ESOP - 2021

Cổ phiếu ESOP – 2021 bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 27 (hai mươi bảy) tháng kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. Cụ thể:

- Sau 12 (mười hai) tháng tính từ ngày kết thúc đợt phát hành: cổ đông sở hữu được phép chuyển nhượng 40% số cổ phiếu đã nộp tiền mua.

- Sau ngày tròn 21 (hai mươi mốt) tháng đầu tiên tính từ ngày kết thúc đợt phát hành: cổ đông sở hữu được phép chuyển nhượng thêm 30% số cổ phiếu đã nộp tiền mua (tổng số cổ phiếu được phép chuyển nhượng là 70% số cổ phiếu đã nộp tiền mua).

- Sau ngày tròn 27 (hai mươi bảy) tháng tính từ ngày kết thúc đợt phát hành: cổ đông sở hữu được phép chuyển nhượng nốt 30% số cổ phiếu đã nộp tiền mua còn lại (tổng số cổ phiếu được phép chuyển nhượng là 100% số cổ phiếu đã nộp tiền mua).

Trong thời gian hạn chế chuyển nhượng, Người sở hữu cổ phiếu ESOP - 2021 vẫn được đảm bảo các quyền dự ĐHĐCĐ, quyền nhận cổ tức, quyền mua cổ phiếu mới phát hành và các quyền khác đối với cổ phiếu phổ thông theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán hiện hành, Điều lệ tổ chức, và quy định của pháp luật hiện hành khác ngoại trừ quyền chuyển nhượng cổ phiếu hoặc sử dụng cổ phiếu để đảm bảo các khoản vay dưới mọi hình thức.

12. Chính Sách Cổ Tức

Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả sản xuất kinh doanh, sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Sau khi thanh toán số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác

đến hạn phải trả.

Tỷ lệ cổ tức sẽ căn cứ theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật. Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ Lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Năm	Tỷ lệ cổ tức	Phương thức chia cổ tức
2019	10%	Chia cổ tức bằng tiền mặt
2020	10%	Chia cổ tức bằng cổ phiếu

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020, 2021 của CEN LAND)

13. Thông Tin Về Tình Hình Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán Gần Nhất

❖ Tóm tắt tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:

Trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 154/GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 26/8/2021, Công ty đã thực hiện chào bán 91.199.810 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành 4.799.990 cổ phiếu ESOP đều với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Theo phương án sử dụng vốn tại Nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2021 của ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 84/2021/NQ-HĐQT ngày 22/11/2021 của HĐQT về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, tình hình sử dụng vốn của đợt phát hành/chào bán cổ phiếu gần nhất của Công ty từ ngày 20/10/2021 (ngày kết thúc đợt chào bán/phát hành) đến ngày 20/12/2021 (ngày giải ngân hết số tiền huy động được) như sau:

Đơn vị: đồng

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn	Số tiền đã sử dụng đến ngày 20/12/2021	Số tiền chưa sử dụng hết từ đợt phát hành
1	Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công	400.000.000.000	400.000.000.000	-
2	Trả nợ gốc vay Ngân hàng BIDV Thái Hà cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ	302.695.371.455	302.695.371.455	-
3	Trả nợ gốc vay các khoản vay khác	209.302.728.545	209.302.728.545	-
4	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	47.999.900.000	47.999.900.000	-
	Tổng cộng	**959.998.000.000**	**959.998.000.000**	-

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ gần nhất

nêu trên của Công ty đã được kiểm toán theo Báo cáo số 050122.002/BCTC.KT3 ngày 05/01/2022 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Theo đó, ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập bởi Ban Tổng Giám đốc Công ty như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ ngày 20/10/2021 (ngày kết thúc đợt chào bán/phát hành) đến ngày 20/12/2021 (ngày giải ngân hết số tiền huy động được) đã được lập phù hợp với cơ cở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn."*

❖ Về việc sử dụng vốn thực tế có sự điều chỉnh so với phương án ban đầu:

- Nội dung điều chỉnh:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền dự kiến giải ngân theo phương án ban đầu (đồng)	Số tiền giải ngân điều chỉnh (đồng)
1	Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công	400.000.000.000	400.000.000.000
2	Trả nợ gốc vay các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ	400.000.000.000	302.695.371.455
3	Trả nợ gốc vay các khoản vay khác	111.998.100.000	209.302.728.545
	Tổng cộng	**911.998.100.000**	**911.998.100.000**

- Nguyên nhân điều chỉnh: do quá trình xin cấp phép chào bán và quá trình chào bán kéo dài hơn so với kế hoạch, đồng thời để phù hợp với tình hình sử dụng vốn thực tế.

- Cấp có thẩm quyền phê duyệt: HĐQT của Công ty đã họp và ban hành Nghị quyết số 84/2021/NQ-HĐQT ngày 22/11/2021 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

  Sau khi ban hành Nghị quyết số 84/2021/NQ-HĐQT của HĐQT, Công ty đã thực hiện đầy đủ các công việc liên quan theo quy định tại Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, bao gồm: (i) công bố thông tin; (ii) báo cáo UBCKNN về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu; (iii) báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

- Thời điểm thực hiện điều chỉnh: Công ty sử dụng vốn theo phương án điều chỉnh sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhằm đảm bảo hiệu quả của việc huy động vốn, nâng cao kết quả kinh doanh của Công ty.

14. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành

14.1 Thông tin về các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Không có.

14.2 Thông tin về các loại trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn của Tổ Chức Phát Hành

Tính đến 31/12/2021, tổng số dư trái phiếu do CEN LAND đã phát hành nhưng chưa đáo hạn là 950.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá). Trong đó:

- Trái phiếu phát hành ra công chúng: 0 đồng, chiếm 0% tổng số dư trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn;
- Trái phiếu phát hành riêng lẻ: 950.000.000.000 đồng, chiếm 100% tổng số dư trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn.

Đối với các trái phiếu chưa đáo hạn này, CEN LAND đã và đang thực hiện theo đúng các cam kết và nghĩa vụ của mình đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành trái phiếu; bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn đối với tiền gốc, lãi trái phiếu và các khoản tiền khác liên quan tới trái phiếu (nếu có) cho nhà đầu tư theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật.

14.3 Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành không có cổ phần ưu đãi.

15. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp Kiện Tụng Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Giá Cổ Phiếu Chào Bán, Dự Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán

Trong năm 2021 phát sinh vụ kiện giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong ("Lê Phong") và Công ty Cổ phần Cen Sài Gòn ("Cen Sài Gòn") – Công ty con của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/9/2019. Vụ án đã được xét xử phúc thẩm và sơ thẩm. Tuy nhiên, Cen Sài Gòn đã gửi đơn kiến nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với toàn bộ nội dung các bản án đã có hiệu lực pháp luật vì cho rằng: Viện kiểm sát tỉnh Bình Dương và Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Dương vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như kết luận trong bản án phúc thẩm không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án.

Ngày 23/3/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh đã ra Quyết định Kháng nghị Giám đốc thẩm số 09/2022/KN-KDTM, trong đó nội dung của Quyết định Kháng nghị gồm:

(i) Kháng nghị Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 135/2021/KDTM-PT ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;

(ii) Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật;

(iii) Tạm đình chỉ thi hành án đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 135/2021/KDTM-PT ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

Ngày 31/10/2021, Cen Sài Gòn đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản tiền đặt cọc có thể phải

trả cho Lê Phong.

Ngoài thông tin về vụ kiện nêu trên, theo sự đánh giá và tin tưởng tốt nhất của mình tại thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng, tranh chấp nào đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến (i) hoạt động kinh doanh, (ii) tình hình tài chính, (iii) đợt chào bán, (iv) giá cổ phiếu chào bán hoặc (v) phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành.

16. Thông Tin Về Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Không Thuộc Trường Hợp Đang Bị Truy Cứu Trách Nhiệm Hình Sự Hoặc Đã Bị Kết Án Về Một Trong Các Tội Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 12: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	%(+/-) /2020	Quý I/2022
Tổng giá trị tài sản	3.250.275	5.927.923	82,38%	6.657.678
Doanh thu thuần	1.924.437	5.241.150	172,35%	1.891.025
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	410.935	934.883	127,50%	433.416
Doanh thu hoạt động tài chính	26.241	74.972	185,70%	21.360
Chi phí tài chính	7.350	149.003	1927,18%	33.930
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	314.135	562.884	79,19%	193.150
Lợi nhuận khác	(5.630)	(4.845)	-	130
Lợi nhuận trước thuế	308.505	558.039	80,88%	193.280
Lợi nhuận sau thuế	245.966	446.082	81,36%	154.596
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	39,03%	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	10%	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 13: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị tính:đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	%(+/-) /2020	Quý I/2022
Tổng giá trị tài sản	3.811.065	6.270.874	64,54%	6.997.635
Doanh thu thuần	2.117.495	5.597.582	164,35%	1.942.211
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	599.070	1.111.187	85,49%	458.964
Doanh thu hoạt động tài chính	24.496	82.110	235,20%	23.644
Chi phí tài chính	8.034	152.999	1804,46%	34.781
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	380.758	577.204	51,59%	182.527
Lợi nhuận khác	(6.747)	(5.321)	-	(1.584)
Lợi nhuận trước thuế	374.011	571.883	52,91%	180.943
Lợi nhuận sau thuế	300.003	450.456	50,15%	141.880
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	32,00%	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	10%	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng tài sản hợp nhất của Công ty đạt 6.271 tỷ đồng, tăng mạnh 64,54% so với năm 2020 do trong năm công ty đã thực hiện thành công hai lần tăng vốn với tổng giá trị vốn tăng thêm là 1.216 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ của Công ty. Theo đó, tài sản ngắn hạn của Công ty tăng mạnh ở khoản mục đầu tư tài chính ngắn hạn và hàng tồn kho, phản ánh giá trị các bất động sản bao gồm các căn hộ, đất nền mà CEN LAND mua từ chủ đầu tư để thực hiện hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, tài sản dài hạn của Công ty cũng có sự gia tăng đáng kể ở khoản mục phải thu do Công ty phải đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho chủ đầu tư để thực hiện vai trò là tổng đại lý phân phối sản phẩm là bất động sản hình thành tự dự án.

Năm 2021, mặc dù đợt dịch lần thứ 4 gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hầu hết các lĩnh vực kinh tế, tuy nhiên CEN LAND là một trong số không nhiều các doanh nghiệp vượt qua được thử thách của đại dịch để duy trì đà tăng trưởng. Theo đó, hoạt động đầu tư, chuyển nhượng dự án trở thành động lực tăng trưởng dài hạn của Công ty, tạo ra sự bức phá mạnh mẽ của doanh thu với mức tăng 164,35% so với năm 2020. Song song với việc mở rộng quy mô hoạt động từ nhiều hình thức như vốn chủ sở hữu và vốn vay, Công ty không tránh khỏi việc gia tăng chi phí tài chính (tăng từ mức

8 tỷ đồng năm 2020 lên 153 tỷ đồng năm 2021), tuy nhiên bằng việc sử dụng hiệu quả nguồn vốn huy động, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế của Công ty lần lượt tăng mạnh 51,59% và 50,15% so với năm 2020.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty: Không có.

1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Trong năm 2020, bất động sản và xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn nhưng đã nhanh chóng thích ứng với các điều kiện cùng sự tác động từ thị trường và nền kinh tế nên tiếp tục tạo sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư.

Năm 2020 có thể được coi là năm khó khăn đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khi 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. Điều này là minh chứng rõ nhất cho sự ảnh hưởng của dịch bệnh đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. 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. Ngay cả nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản cũng chứng khiến sự sụt giảm đáng kể.

Cơ cấu sản phẩm của thị trường bất động sản cũng có sự thay đổi khi bất động sản nghỉ dưỡng tê 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…

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.

Tuy nhiên, làn sóng dịch bệnh thứ 4 năm 2021 tiếp tục tác động tiêu cực và gây ra những thiệt hại nặng nề nhất đối với nền kinh tế Việt Nam kể từ khi dịch bệnh covid khởi nguồn từ năm 2019 đến nay. Chính Phủ áp dụng lệnh giãn cách xã hội chặt chẽ trong cả quý III khiến cho nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng chậm lại, thành quả chóng dịch trước đó của Việt Nam gần như bị xóa sạch. Tính riêng thị trường bất động sản thương mại, nguồn cung thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh năm 2021 dự kiến đạt khoảng 30.000 căn hộ, giảm 15% so với cùng kỳ và thấp hơn đáng kể so với mức bình quân giai đoạn 2018-2019 (khoảng 62.000 – 65.000 căn hộ). Tính riêng quý III/2021, thị trường căn hộ TP.Hồ Chí Minh chứng kiến sự sụt mạnh cả về nguồn cung mới và lượng giao dịch, lần lượt giảm mạnh 70% và 68,4% so với cùng kỳ, mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây. Dù TP.Hà Nội không phải là "vùng đỏ" trong đợt dịch lần thứ 4 này, nhưng nguồn cung và lượng tiêu thụ cũng ghi nhận sự sụt giảm đáng kể với 0,6% và 33,4% so với cùng kỳ. Bên cạnh đó, thủ tục pháp lý trong lĩnh vực bất động sản còn chậm cũng là nguyên nhân tạo ra rào cản cho sự phát triển của ngành.

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. Đối với các sản phẩm nguồn cung mới, đa phần thuộc phân khúc trung – cao cấp hoặc phân khúc hạng sang đã đẩy mặt bằng giá bán căn hộ tăng mạnh tại thị trường TP.Hồ Chí Minh và Hà Nội. Ngoài ra, 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 tương đối ổn định với mức 9,2 – 9,5% trong 9 tháng năm 2021, duy trì mức thấp trong 10 năm cũng là một động lực cho thị trường bất động sản năm 2021.

1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Dịch bệnh Covid-19 có thể tác động tiêu cực lên kế hoạch bán hàng và bàn giao dự án trong năm 2021. TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận đã thực hiện các biện pháp giãn cách mạnh bằng việc ngưng thi công các công trình xây dựng trọng điểm. Do đó, tiến độ xây dựng và bàn giao nhà của một số dự án dự kiến hoàn thành trong quý IV/2021 sẽ bị lùi sang quý I/2022.

Nhờ vào chiến lược "thần tốc" phủ rộng vaccine của Chính phủ, theo thông tin từ Bộ Y tế, tỷ lệ tiêm chủng đầy đủ của Việt Nam tính đến ngày 06/02/2022 là khoảng 76,5% dân số. Đầu tháng 10 năm 2021, Chính phủ đã dần thực hiện các biện pháp nới lỏng giãn cách, kích thích tăng trưởng kinh tế gồm: 1) đẩy mạnh tiến độ giải ngân đầu tư công; 2) thành lập gói kích thích kinh tế mới trong kỳ họp Quốc Hội thứ 2 Khóa XV; 3) duy trì chính sách tiền tệ mở rộng; và đầu năm 2022 là chính sách mở cửa hoàn toàn nền kinh tế. Trong đó, bắt đầu khôi phục các chuyến bay thương mại quốc tế từ ngày 15/03/2022.

Đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng sẽ là động lực thúc đẩy thị trường bất động sản tăng trương trong tương lai. Các biện pháp giãn cách xã hội cùng với giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao đã là ảnh hưởng tiến độ thực hiện vốn đầu tư công trong quý III/2021. Tuy nhiên, bước sang tháng 10 năm 2021, vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước đã tăng 20,4% so với với tháng trước lên 41,7 nghìn tỷ đồng. Tính chung cả năm 2021, vốn nhà nước thực hiện giảm 8,6% so với cùng kỳ xuống còn 423,6 nghìn tỷ đồng, tương đương hoàn thành 84% kế hoạch cả năm 2021.

Một số phê duyệt quy hoạch sắp tới có thể hỗ trợ cơ sở hạ tầng, tạo động lực chính cho ngành bất động sản và giá nhà ở:

Đề xuất quy hoạch	Những điểm chính
Hà Nội công bố quy hoạch phân khu nội đô lịch sử	Quy hoạch phân khu nội đô thuộc địa bàn 4 quận Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa và Hai Bà Trưng sẽ là cơ sở pháp lý cho thành phố, giúp chỉnh trang đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.
Dự thảo quy hoạch sông Hồng	Quy hoạch được thực hiện trải dài 40 km sông Hồng từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở, diện tích khoảng 11.000 ha gồm 55 phường, xã và 13 quận, huyện. Hà Nội dự kiến sẽ phê duyệt và ban hành quy hoạch phân khu sông Hồng vào quý I/2022.
Hà Nội đặt mục tiêu đưa 8 huyện lên quận giai đoạn 2021-2030	Hà Nội đề xuất đưa 5 huyện Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì và Đan Phượng lên quận giai đoạn 2021-2025 và 3 huyện Thanh Oai, Thường Tín và Mê Linh giai đoạn 2026-2030.
TP.Hồ Chí Minh đề xuất đưa 5 huyện lên quận giai đoạn 2021-2030	TP.Hồ Chí Minh đề xuất đưa 5 huyện lên quận trong giai đoạn 2021-2030, gồm: Cần Giờ, Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn và Nhà Bè.
TP.Hồ Chí Minh đề xuất	TP.Hồ Chí Minh đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi

thành lập thành phố Tây Bắc	và Hóc Môn.

Nguồn: VNDIRECT tổng hợp

Với tình hình vĩ mô ổn định, hoạt động của CEN LAND không có biến động có thể gây tác động xấu cho kết quả kinh doanh của Công ty.

2. Tình Hình Tài Chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 14: Tình hình Vốn điều lệ và Vốn kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Qúy I/2022	
	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
Vốn điều lệ	**800.000**	**800.000**	**2.015.996**	**2.015.996**	**2.015.996**	**2.015.996**
Vốn kinh doanh	**3.250.275**	**3.811.065**	**5.927.923**	**6.270.874**	**6.657.678**	**6.997.635**
- Vốn chủ sở hữu	*1.902.427*	*2.044.298*	*3.290.561*	*3.438.423*	*3.445.631*	*3.579.584*
- Nợ phải trả	*1.347.848*	*1.766.767*	*2.637.362*	*2.832.451*	*3.212.046*	*3.418.051*
Tổng tài sản	**3.250.275**	**3.811.065**	**5.927.923**	**6.270.874**	**6.657.678**	**6.997.635**
- Tài sản ngắn hạn	*1.903.636*	*2.076.885*	*3.713.720*	*4.083.706*	*3.968.345*	*4.357.556*
- Tài sản dài hạn	*1.346.639*	*1.734.180*	*2.214.203*	*2.187.168*	*2.689.333*	*2.640.079*

Nguồn: BCTC Riêng, Hợp nhất 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng, hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

Nguồn vốn kinh doanh và Vốn điều lệ của CEN LAND đã được sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn vay để tăng quy mô vốn hoạt động, mở rộng năng lực kinh doanh, bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Công ty.

2.1.2. Trích khấu hao 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

Phương tiện vận tải:	08 – 10 năm
Thiết bị văn phòng:	03 – 05 năm
Quyền sử dụng đất:	Không khấu hao
Phần mềm quản lý:	03 – 05 năm

Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

2.1.3. Mức lương bình quân

Người lao động tại CEN LAND được đảm bảo thu nhập và các quyền lợi xứng đáng với các giá trị mà mình mang lại. Với các chính sách rõ ràng và minh bạch, Công ty mang đến cho người lao động những giá trị vật chất và tinh thần mà họ xứng đáng được hưởng. CEN LAND bảo đảm các chính sách, quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người lao động cũng như nghiêm túc tuân thủ các quy định pháp luật, tham gia bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp.

Thu nhập bình quân của CEN LAND trung bình năm 2021 là 19.363.131 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập thuộc loại trung bình so với các doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng ngành trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo Báo cáo lương do JobStreet.com Việt Nam thực hiện dựa trên 40.000 mẫu tin tuyển dụng trên trang JobStreet.com từ 40 chuyên ngành trong 50 lĩnh vực, mức lương bình quân ngành bất động sản từ gần 10 triệu đồng đến hơn 30 triệu đồng/tháng.

2.1.4. Tình hình công nợ

❖ **Các khoản phải thu**

Bảng 15: Các khoản phải thu theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	**Phải thu ngắn hạn**	**1.554.553**	**1.796.693**	2.849.082
1	Phải thu từ khách hàng	770.874	630.737	1.207.319
2	Trả trước cho người bán	144.414	258.010	201.739
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	57.957	42.661	162.661
4	Phải thu khác	587.680	871.657	1.283.734
5	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.372)	(6.372)	(6.372)
II	**Phải thu dài hạn**	**1.002.541**	**1.720.680**	**2.195.405**
1	Phải thu về cho vay dài hạn	-	281.200	583.620
2	Các khoản phải thu dài hạn khác	1.002.541	1.439.480	1.611.785
	Tổng	**2.557.095**	**3.517.373**	**5.044.487**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 16: Các khoản phải thu theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	**Phải thu ngắn hạn**	**1.614.999**	**1.977.094**	3.052.437
1	Phải thu từ khách hàng	776.787	583.736	1.159.140
2	Trả trước cho người bán	148.479	266.047	208.607
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	67.957	103.761	253.761
4	Phải thu khác	629.673	1.078.655	1.486.036
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.897)	(55.105)	(55.105)
II	**Phải thu dài hạn**	**1.477.129**	**1.765.116**	2.231.391
1	Phải thu về cho vay dài hạn	-	281.200	583.620
2	Các khoản phải thu dài hạn khác	1.477.129	1.483.916	1.647.771
	Tổng	**3.092.129**	**3.742.210**	5.283.828

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

Tại thời điểm 31/12/2020, 31/12/2021 và 31/03/2022 Công ty có một số khoản phải thu quá hạn tại công ty mẹ (không phát sinh các khoản phải thu tại công ty con) như sau:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Thời gian quá hạn	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Từ 06 tháng - 01 năm	20.065	5.837	5.105
2	Từ 01 - 02 năm	37.165	17.065	19.922
3	Từ 02 - 03 năm	10.274	26.638	26.973
4	Từ 03 năm trở lên	6.372	6.372	6.372

Nguyên nhân: Các khoản phải thu quá hạn này là phí dịch vụ chủ đầu tư phải trả CEN LAND theo tiến độ nộp tiền của khách hàng. Do khách hàng chậm nộp tiền cho chủ đầu tư nên đã ảnh hưởng tới tiến độ thu hồi các khoản phải thu này của Công ty.

Khả năng thu hồi và giải pháp khắc phục: Các khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên không có khả thu hồi. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi này theo quy định. Đồng thời, Công ty vẫn tiếp tục thực hiện theo dõi các khoản phải thu quá hạn trong thời gian tới. Trong trường hợp Công ty có thêm các giao dịch mới với các chủ đầu tư này, phần công nợ tồn đọng này sẽ được đối trừ với tiền kỹ quỹ/bảo đảm khi CEN LAND phân phối các dự án mới hoặc đối trừ với tiền chuyển nhượng khi CEN LAND nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản của các chủ đầu tư này.

❖ **Các khoản phải trả**

Bảng 17: Các khoản phải trả của Công ty theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	**Nợ ngắn hạn**	**895.960**	**1.684.653**	**2.257.760**
1	Vay và nợ ngắn hạn	326.601	660.819	918.455
2	Phải trả người bán	214.239	107.768	89.349
3	Người mua trả tiền trước	18.563	123.371	455.418
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	77.111	216.498	201.672
5	Phải trả người lao động	72.208	54.090	82.258
6	Chi phí phải trả	-	83.420	244.578
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.833	2.495	1.435
8	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	152.322	400.578	246.216
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	33.083	35.614	18.380
II	**Nợ dài hạn**	**451.887**	**952.709**	**954.286**
1	Phải trả dài hạn khác	1.887	2.709	4.286
2	Vay và nợ dài hạn	450.000	950.000	950.000
Tổng cộng		**1.347.848**	**2.637.362**	**3.212.046**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 18: Các khoản phải trả của Công ty theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	**Nợ ngắn hạn**	**1.314.879**	**1.879.798**	**2.463.706**
1	Vay và nợ ngắn hạn	370.881	765.747	1.021.526
2	Phải trả người bán	155.392	93.971	99.598
3	Người mua trả tiền trước	91.285	137.207	462.851
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	119.196	253.033	221.162
5	Phải trả người lao động	87.217	70.932	99.730
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	8.392	14.739	27.356
7	Chi phí phải trả ngắn hạn	48.769	93.060	262.667
8	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	396.394	408.163	243.379
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	37.354	42.945	25.436
II	**Nợ dài hạn**	**451.887**	**952.744**	**954.345**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Phải trả dài hạn khác	1.887	2.744	4.345
2	Vay và nợ dài hạn	450.000	950.000	950.000
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
Tổng cộng		**1.766.767**	**2.832.542**	**3.418.051**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

➢ Nợ ngắn hạn, nợ dài hạn

Bảng 19: Nợ vay của Công ty theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	**Vay ngắn hạn**	**326.601**	**660.819**	**918.455**
-	Vay ngắn hạn	326.601	660.819	918.455
2	**Vay dài hạn**	**450.000**	**950.000**	**950.000**
-	Trái phiếu thường	450.000	950.000	950.000
	Tổng cộng	**776.601**	**1.610.819**	**1.868.455**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 20: Nợ vay của Công ty theo BCTC hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	**Vay ngắn hạn**	**370.881**	**765.747**	**1.021.526**
-	Vay ngắn hạn (2)	370.881	765.747	1.021.526
2	**Vay dài hạn**	**450.000**	**950.000**	**950.000**
-	Trái phiếu thường (1)	450.000	950.000	950.000
	Tổng cộng	**820.881**	**1.715.747**	**1.971.526**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

➢ **Tình hình thanh toán các khoản nợ**

- Các khoản nợ vay của Tổ Chức Phát Hành đều được thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác (Phải trả người bán, Phải trả người lao động, Phải trả phải nộp khác…) được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn.

- Tổ Chức Phát Hành không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết liên quan đến các khoản nợ.

2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại thời điểm 31/12/2020, 31/12/2021 và 31/03/2022 như sau:

Bảng 21: Các khoản phải nộp theo luật định theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Thuế giá trị gia tăng	11.436	61.311	57.732
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.858	94.220	82.427
3	Thuế thu nhập cá nhân	32.817	60.967	61.513
	Tổng cộng	**77.111**	**216.498**	**201.672**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 22: Các khoản phải nộp theo luật định theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Thuế giá trị gia tăng	24.531	74.351	65.432
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.351	98.827	83.111
3	Thuế thu nhập cá nhân	55.155	79.745	72.606
4	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	159	21	14
	Tổng cộng	**119.196**	**252.943**	**221.162**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

2.1.6. Trích lập các quỹ

Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ theo đúng quy định, chi tiết như sau:

Bảng 23: Tình hình trích lập các Quỹ theo BCTC riêng

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Quỹ Đầu tư phát triển	65.392	89.989	89.989
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	33.083	35.614	18.380
	Tổng cộng	**98.475**	**125.603**	**108.368**

Nguồn: BCTC riêng năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC riêng quý I/2022 của CEN LAND

Bảng 24: Tình hình trích lập các Quỹ theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Quỹ Đầu tư phát triển	69.420	99.974	99.974
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	37.354	42.945	25.436
	Tổng cộng	**106.774**	**142.919**	**125.410**

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý I/2022 của CEN LAND

2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 25: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021
1. Khả năng thanh toán					
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	2,12	2,20	1,58	2,17
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	2,06	1,92	1,56	1,91
2. Cơ cấu vốn					
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,41	0,44	0,46	0,45
- Hệ số Nợ/Vốn CSH	Lần	0,71	0,80	0,86	0,82
3. Năng lực hoạt động					
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0.69	1,14	0.65	1,11
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng	1.15	1,87	1.10	1,82
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng hóa/ Hàng tồn kho bình quân	Vòng	15,93	16,05	17,50	16,81
4. Khả năng sinh lời					
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	12,78	8,51	14,17	8,05

Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	13,42	17,18	15,22	16,43
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	8,79	9,72	9,24	8,94
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	3.075	3.574	3.672	3.670

Nguồn: BCTC riêng, hợp nhất năm 2020, 2021 được kiểm toán của CEN LAND

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Năm 2021, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của toàn Công ty có sự cải thiện so với năm 2020.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn bao gồm Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn CSH trong năm 2021 của Công ty mẹ tăng nhẹ so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu do năm 2021, Công ty đẩy mạnh các hợp đồng hợp tác đầu tư và các Nhà phát triển bất động sản dẫn đến nhu cầu vốn ngắn hạn tăng đột biến dẫn đến Công ty chủ động tìm đến các nguồn vốn vay để đảm bảo tính hiệu quả kinh doanh. Tuy nhiên, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của toàn Công ty có sự cải thiện tích cực trong năm 2021.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay tổng tài sản và vòng quay vốn lưu động của CEN LAND đều có sự tăng trưởng liên tục trong giai đoạn 2020-2021, cho thấy hiệu suất cao trong việc sử dụng tài sản của Công ty. Bên cạnh đó, CEN LAND còn chứng minh được tốc độ luân chuyển hàng tồn kho vượt trội của mình thông qua sự gia tăng hệ số vòng quay hàng tồn kho do Công ty không phải trải qua quá trình đầu tư, xây dựng dự án.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu của CEN LAND năm 2021 giảm tương đối so với năm 2020 do sự gia tăng của lợi nhuận không tương đồng với sự gia tăng trong doanh thu. Tuy nhiên các hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh, lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu và thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty đều có sự tăng trưởng trong giai đoạn 2020 – 2021, chứng tỏ được sự cải thiện trong chính sách sử dụng vốn và tài sản hiệu quả và hợp lý của Công ty.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu: Không có.

3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành:**

Báo cáo tài chính riêng: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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."*

Báo cáo tài chính hợp nhất: *"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 Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất."*

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành:**

Báo cáo tài chính riêng: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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."*

Báo cáo tài chính hợp nhất: *"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 Thế Kỷ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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."*

4. Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận Và Cổ Tức

4.1 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 26: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021			Kế hoạch năm 2022 (*)	
		Kế hoạch	Thực hiện	% +/2020	Kế hoạch	% +/2021
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	5.000	5.598	11,96%	8.500	51,9%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	408	451	10,54%	-	-
Tỷ suất LNST /Doanh thu thuần	%	8,16%	8,06%	-	-	-

Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu bình quân	%	20,70%	16,44%	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức/ vốn điều lệ	%	10,00%	-	-	-	-

(Nguồn: CEN LAND)

(*) Đây là kế hoạch dự kiến. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2022 sẽ được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty.

4.2 Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức là Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2021 do ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua.

Tại thời điểm Bản Cáo Bạch này ban hành, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty chưa được tổ chức để thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2022.

4.3 Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Năm 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.

- Tiếp tục đầu tư mạnh cho nền tảng công nghệ Cen Homes, 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 đây cho đến năm 2023.

4.4 Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của CEN LAND được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế vĩ mô, thị trường bất động sản và các dự bảo về rủi ro tiềm ẩn, cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của CEN LAND.

Trong năm 2021, dịch Covid tác động mạnh mẽ hơn đến kinh tế Việt Nam. Đặc biệt giai đoạn bùng phát dịch lần 4 (từ đầu tháng 5/2021) đã khiến cả nước phải thực hiện biện pháp giãn cách xã hội kéo dài trong toàn bộ quý III, gây ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của hầu hết các doanh nghiệp. Tuy nhiên, CEN LAND là một trong số ít các doanh nghiệp vượt qua được thử thách của dịch bệnh để duy trì tăng trưởng. Theo Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đều vượt mức kế hoạch do ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua: doanh thu thuần đạt 5.615 tỷ đồng, tăng 12,29% so với kế hoạch và lợi nhuận sau thuế đạt 451 tỷ đồng, tăng 10,44% so với kế hoạch. So sánh với giai đoạn trước, doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã có sự bứt phá mạnh mẽ: doanh thu, lợi nhuận tăng lần lượt 165,16% và 50,20% so với năm 2020. Với những thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nêu trên và sau khi nghiên cứu, phân tích, đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về thực trạng hoạt động kinh doanh của CEN LAND, Tổ Chức Tư Vấn cho rằng kế hoạch cổ tức của CEN LAND là hoàn toàn khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn tài chính doanh nghiệp, căn cứ vào các thông tin chúng tôi đã thu thập và tính toán dựa trên số liệu tại báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty chưa được kiểm toán. Những nhận xét, đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán. Do vậy, các đánh giá và nhận xét này chỉ mang tính tham khảo cho các nhà đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông Tin Về Cổ Đông Sáng Lập

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, tính đến thời điểm hiện tại, cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông Tin Về Cổ Đông Lớn

Bảng 27: Danh sách cổ đông Công ty nắm giữ trên 5% vốn điều lệ

TT	Cổ đông	Số CMND/ ĐKDN	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Công ty cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	0104556472 do Sở KHĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2010	Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	100.657.119	49,93
2.	Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	0100779693 do Sở KHĐT TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2007	Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam	22.000.000	10,91

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 06/04/2022 do VSD cấp)

2.1 Thông tin về Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ.
- Năm thành lập: 24/03/2010.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Giấy CN ĐKDN: số 0104556472 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2010, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 19/6/2020.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng.
- Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Trung Vũ – Chủ tịch HĐQT.
- Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ Chức Phát Hành: Ông Nguyễn Trung Vũ.
- Số lượng cổ phiếu CRE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ sở hữu tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 22/12/2015): 660.000 cổ phiếu, tương đương 66% Vốn điều lệ.
- Số lượng cổ phiếu CRE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ sở hữu trước khi phát hành: 100.657.119 cổ phiếu, tương đương 49,93% Vốn điều lệ trước phát hành.
- Số lượng cổ phiếu CRE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ dự kiến sở hữu sau khi phát hành: 231.511.373 tương đương 49,93% Vốn điều lệ sau phát hành.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của người có liên quan của cổ đông lớn:
    - Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn: Không có
    - Tại thời điểm xin cấp phép phát hành:

Tên người có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP CRE đang sở hữu	Tỉ lệ sở hữu
Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	3.713.132	1,842%
Phạm Thanh Hưng	Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	5.769.780	2,862%
Nguyễn Anh Hương	Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	485.396	0,241%
Tổng cộng		**9.968.308**	**4,945%**

- Dự kiến sau đợt chào bán:

Tên người có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP CRE đang sở hữu	Tỉ lệ sở hữu
Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	8.540.203	1,842%
Phạm Thanh Hưng	Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	13.270.494	2,862%
Nguyễn Anh Hương	Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ	1.116.410	0,241%
Tổng cộng		**22.927.107**	**4,945%**

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ từ năm 2020 đến nay:

  ✓ Hợp đồng số 06/QLTH/2017 ngày 05/01/2017 về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ cung cấp dịch vụ tư vấn kinh doanh và sử dụng quyền thương hiệu cho CEN LAND.

  ✓ Hợp đồng thuê văn phòng số 03/2016/HĐTVP ngày 01/7/2016 về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ cho CEN LAND thuê văn phòng tại tầng 2 số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

  ✓ Hợp đồng thuê văn phòng số 01/2016/HĐTVP ngày 01/7/2016 về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ cho CEN LAND thuê văn phòng tại tầng 1 số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

2.2 Thông tin về Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A
- Năm thành lập: 28/12/2007
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

- Giấy CN ĐKDN: số 0100779693 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/12/2007, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 13/12/2021.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Vốn điều lệ: 1.781.964.960.000 đồng.
- Người đại diện pháp luật: Ông Vũ Hiền – Chủ tịch HĐQT.
- Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ Chức Phát Hành: Ông Vũ Hiền.
- Số lượng cổ phiếu CRE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A sở hữu tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 03/12/2021): 22.000.000 cổ phiếu, tương đương 10,91% Vốn điều lệ.
- Số lượng cổ phiếu CRE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A sở hữu trước khi phát hành: 22.000.000 cổ phiếu, tương đương 10.91% Vốn điều lệ trước phát hành.
- Số lượng cổ phiếu CRE do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A dự kiến sở hữu sau khi phát hành: 50.600.000 tương đương 10,91% Vốn điều lệ sau phát hành.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của người có liên quan của cổ đông lớn:
    - Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn: không có
    - Tại thời điểm xin cấp phép phát hành: không có
    - Dự kiến sau đợt phát hành: không có
- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A từ năm 2020 đến nay: không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: không có

3. Thông Tin Về Thành Viên Hội Đồng Quản Trị, Uỷ Ban Kiểm Toán, Tổng Giám Đốc, Phó Tổng Giám Đốc, Kế Toán Trưởng

3.1 Hội đồng quản trị

Bảng 28: Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
2.	Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin
3.	Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4.	Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Uỷ ban kiểm toán

STT	Họ và Tên	Chức vụ
5.	Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập
6.	Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán
7.	Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực

Thông tin về các thành viên HĐQT tính đến ngày 31/3/2022:

3.1.1 Ông Nguyễn Trung Vũ - Chủ tịch HĐQT

Họ và tên:	Nguyễn Trung Vũ
Năm sinh:	14/11/1971
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn:	Thạc sĩ
Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ quản trị kinh doanh
Kinh nghiệm công tác:	
1997 – 2001:	*Công tác tại Công ty Phát Triển Đầu Tư Công Nghệ FPT*
2002 – đến nay:	*Chủ tịch HĐQT CTCP Bất Động Sản Thế Kỷ*
2010 – đến nay:	*Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ*
2020 – đến nay:	*Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn*
31/12/2021 – đến nay:	*Chủ tịch HĐQT CTCP Hồng Lam Xuân Thành*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Chủ tịch HĐQT - Thời điểm được bổ nhiệm: 20/08/2001
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ. - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ. - Thành viên HĐQT CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới. - Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn. - Chủ tịch HĐQT CTCP Hồng Lam Xuân Thành.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	104.370.251 cổ phiếu, tương đương 51,77%, trong đó:

- Sở hữu cá nhân: *3.713.132 cổ phiếu, tương đương 1,842% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND*

- Đại diện sở hữu: *100.657.119 cổ phiếu (do CENGROUP sở hữu), tương đương 49,93% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND*

Sở hữu của những người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKDN	Mối quan hệ	SLCP đang sở hữu	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1.	Nguyễn Minh Hồi	012438977 cấp ngày 29/10/2014 tại Hà Nội	Em gái	930.140	0,461%
2.	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	GCN ĐKDN số 0104556472 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2010	Chủ tịch HĐQT	100.657.119	49,93%

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Trung Vũ và người có liên quan.

+ Loại giao dịch: Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (do ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT)

+ Giá trị giao dịch (tổng giá trị giao dịch theo hợp đồng nguyên tắc): tối thiểu là 587.627.387.609 đồng;

+ Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng: Không có

+ Cấp có thẩm quyền chấp thuận: HĐQT

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.

Thù lao và thưởng của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua:

+ Năm 2020: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2021 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2021, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2020 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. Hiện tại, HĐQT chưa thực hiện chia thù lao cho từng thành viên HĐQT.

	+ Ngày 10/01/2022 ĐHĐCĐ đã họp và ban hành Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án xử lý các khoản thù lao và thưởng các năm 2018, 2019, 2020 của HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ và Ban điều hành chưa chia hết theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đã thông qua theo tờ trình của HĐQT, theo đó các khoản thù lao và thưởng này sẽ không chia, đồng thời sẽ chuyển các khoản thù lao, thưởng trên vào quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty. *Cụ thể:* *+ Năm 2020: 419.940.000 đồng* *+ Năm 2021: 340.900.000 đồng và nhận 474.190 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các doanh nghiệp là công ty con, công ty con gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến ông Nguyễn Trung Vũ thì ông Nguyễn Trung Vũ không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.1.2 Ông Phạm Thanh Hưng – Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên:	Phạm Thanh Hưng
Năm sinh:	10/09/1972
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn:	Thạc sĩ
Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh quốc tế chuyên ngành Quản lý và chuyển giao Công nghệ
Kinh nghiệm công tác:	
1996 – 1997	*Công tác tại Công ty TNHH Toyota Vietnam*
1997 – 2004	*Giám đốc chiến lược Trung tâm Năng suất Việt Nam*
2004 – 2008	*- Tổng giám đốc CTCP Thẩm định giá Hoàng Quân Hà Nội* *- Phó Tổng giám đốc CTCP Sơn Trà* *- Tổng giám đốc CTCP EPIC trí tuệ kinh doanh*

	- Giám đốc kinh doanh - Công ty Bất động sản Phú Thái
2008 - đến nay	*Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Bất động sản Thế Kỷ*
2010 - đến nay	*Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Phó Chủ tịch HĐQT - Thời điểm được bổ nhiệm: 06/04/2018
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Chủ tịch HĐQT CTCP Thẩm định giá Thế Kỷ - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ - Chủ tịch Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ - Chủ tịch HĐQT CTCP Cen Academy - Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	5.769.780 cổ phiếu, tương đương 2,86%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân:	5.769.780 *cổ phiếu, tương đương 2,86% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Phạm Thanh Hưng và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Thù lao và thưởng của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua:* *+ Năm 2020: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2021 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2021, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2020 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên;*

	các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. *+ Ngày 10/01/2022 ĐHĐCĐ đã họp và ban hành Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án xử lý các khoản thù lao và thưởng các năm 2018, 2019, 2020 của HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ và Ban điều hành chưa chia hết theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đã thông qua theo tờ trình của HĐQT, theo đó các khoản thù lao và thưởng này sẽ không chia, đồng thời sẽ chuyển các khoản thù lao, thưởng trên vào quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty.* *Cụ thể:* *+ Năm 2020: 355.000.000 đồng* *+ Năm 2021: 296.166.667 đồng và nhận 100.000 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các doanh nghiệp là công ty con, công ty con gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến ông Phạm Thanh Hưng thì ông Phạm Thanh Hưng không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.1.3 Ông Chu Hữu Chiến – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Chu Hữu Chiến
Năm sinh:	09/05/1971
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn:	Đại học
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Kinh nghiệm công tác:	
1996 - 1997	*Công ty TNHH Thắng lợi*
1997 - 1998	*Công ty Da giầy Hà Nội*
1999 - 2004	*Công ty TNHH Tân Á*
2005 - 2008	*Công ty COMA*

2008 - 2015	*Công ty cổ phần TM và DV Cuộc Sống Việt*
2010 – đến nay	*Trưởng Ban Kiểm soát Tài chính Công ty cổ phần Tập Đoàn Thế Kỷ.*
2020 – 05/2021	*Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn*
2017 – đến nay	*Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ*
2020 – đến nay	*Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản Thế Kỷ.*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Thời điểm được bổ nhiệm: 12/06/2020
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Trưởng Ban Kiểm soát Tài chính Công ty cổ phần Tập Đoàn Thế Kỷ. - Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	153.720 cổ phiếu, tương đương 0,076%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân	153.720 cổ phiếu, *tương đương 0,076% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Chu Hữu Chiến và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước	*Thù lao và thưởng của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua:* *+ Năm 2020: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2021 về việc thông qua một số nội dung tại*

năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*ĐHĐCĐ thường niên 2021, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2020 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển.* *+ Ngày 10/01/2022 ĐHĐCĐ đã họp và ban hành Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án xử lý các khoản thù lao và thưởng các năm 2018, 2019, 2020 của HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ và Ban điều hành chưa chia hết theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đã thông qua theo tờ trình của HĐQT, theo đó các khoản thù lao và thưởng này sẽ không chia, đồng thời sẽ chuyển các khoản thù lao, thưởng trên vào quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty.* *Cụ thể:* *+ Năm 2020: 552.940.000 đồng* *+ Năm 2021: 533.100.000 đồng và nhận 75.000 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các doanh nghiệp là công ty con, công ty con gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến ông Chu Hữu Chiến thì ông Chu Hữu Chiến không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.1.4 Ông Nguyễn Đức Vui – Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên:	Nguyễn Đức Vui
Năm sinh:	10/10/1963
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn:	Đại học
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, tài chính kế toán
Kinh nghiệm công tác:	
1985 – 2013	*Công tác tại CTCP Bến xe Hà Nội*
2013 – 2016	*Phó Giám đốc Bến Xe Gia Lâm thuộc CTCP Bến xe Hà Nội*

2016 – nay	*Giám đốc Bến xe Gia lâm thuộc CTCP Bến xe Hà Nội*
04/2018 – nay	*Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Uỷ ban kiểm toán CTCP Bất động sản Thế Kỷ*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán - Thời điểm được bổ nhiệm: 06/04/2018.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Bến xe Gia lâm thuộc CTCP Bến xe Hà Nội
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	0 cổ phiếu, tương đương 0%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*

Sở hữu của những người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu	Mối quan hệ	SLCP đang sở hữu	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1	Trần Thị Tuyết Mai	011425683 cấp ngày 20/11/2007 tại Hà Nội	Vợ	753.160	0,374%

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Đức Vui và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Thù lao và thưởng của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua:* *+ Năm 2020: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2021 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2021, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2020 của HĐQT, Ban điều*

	hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển. *+ Ngày 10/01/2022 ĐHĐCĐ đã họp và ban hành Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án xử lý các khoản thù lao và thưởng các năm 2018, 2019, 2020 của HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ và Ban điều hành chưa chia hết theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đã thông qua theo tờ trình của HĐQT, theo đó các khoản thù lao và thưởng này sẽ không chia, đồng thời sẽ chuyển các khoản thù lao, thưởng trên vào quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty.* *Cụ thể:* *+ Năm 2020: 0 đồng* *+ Năm 2021: 0 đồng*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Ông Nguyễn Đức Vui, Ông Nguyễn Đức Vui không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.1.5 Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh - Thành viên HĐQT độc lập

Họ và tên:	Nguyễn Thị Hoàng Oanh
Năm sinh:	07/07/1978
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn:	Đại học
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Xã hội học
Kinh nghiệm công tác:	
2000 – 2001	*Công tác tại Trung tâm Thông tin, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.*
2001 – 2006	*Công tác tại Viện Nghiên cứu Con người.*
2006 – 2010	*Công tác tại Cục Phát triển Doanh nghiệp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.*

2014 – 2016	*Trưởng phòng Kinh doanh Công ty TNHH Sao Quốc tế D&K.*
2016 – nay	*Phó Giám đốc Chi nhánh CTCP GSH Việt Nam.*
04/2018 – nay	*Thành viên HĐQT CTCP Bất động sản Thế Kỷ.*
2020 – nay	*Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm.*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Thành viên HĐQT độc lập - Thời điểm được bổ nhiệm: 06/04/2018.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Phó Giám đốc Chi nhánh CTCP GSH Việt Nam. - Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Labo De Dermafirm.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	0 cổ phiếu, tương đương 0%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Thù lao và thưởng của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua:* *+ Năm 2020: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/4/2021 về việc thông qua một số nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2021, ĐHĐCĐ đã thông qua các khoản thù lao và thưởng năm 2020 của HĐQT, Ban điều hành. Đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định mức cụ thể cho từng thành viên; các khoản thưởng và thù lao các năm trước không chi hết theo kế hoạch sẽ được chuyển vào quỹ đầu tư phát triển.*

	+ Ngày 10/01/2022 ĐHĐCĐ đã họp và ban hành Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án xử lý các khoản thù lao và thưởng các năm 2018, 2019, 2020 của HĐQT, Ban kiểm toán nội bộ và Ban điều hành chưa chia hết theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đã thông qua theo tờ trình của HĐQT, theo đó các khoản thù lao và thưởng này sẽ không chia, đồng thời sẽ chuyển các khoản thù lao, thưởng trên vào quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty. *Cụ thể:* *+ Năm 2020: 0 đồng;* *+ Năm 2021: 0 đồng;*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh, Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.1.6 Ông Vương Văn Tường - Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên:	Vương Văn Tường.
Năm sinh:	26/10/1977.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Trình độ học vấn:	Đại học Luật Hà Nội
Năng lực chuyên môn:	Luật sư.
Kinh nghiệm công tác:	
2001 - 2005	*Phó Giám đốc Công ty cổ phần Mai Linh Đông Đô.*
2005 - 2009	*- Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA.* *- Giám đốc Pháp chế Công ty cổ phần Chứng khoán VNDirect.*
2009 - đến nay	*Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thành Công.*
2003 - 2012	*Luật sư Đoàn Luật sư Hà Nội. Trưởng Văn phòng luật sư Thắng.*

2016 - 2020	*Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ.*
2020 - đến nay	*Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế kỷ.*
04/2021 – đến nay	*Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.*
01/2022 – đến nay	*Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Thành Đạt VN*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Thành viên HĐQT - Thời điểm được bổ nhiệm: 09/04/2021
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha. - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Thành Công. - Phó chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ. - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Thành Đạt VN
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	100.000 cổ phiếu, tương đương 0,0496%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân:	*100.000 cổ phiếu, tương đương 0,0496% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Vương Văn Tường và người có liên quan:	*- Loại giao dịch: Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (do ông Vương Văn Tường là Chủ tịch HĐQT)* *+ Giá trị giao dịch (tổng giá trị giao dịch theo hợp đồng nguyên tắc): 1.143.000.000.000 đồng;* *+ Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng: Không có* *+ Cấp có thẩm quyền chấp thuận: HĐQT*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*+ Năm 2020: Không có (do mới là thành viên HĐQT và thành viên Ủy ban kiểm toán từ tháng 04/2021)*

	+ Năm 2021: 128.600.000 đồng và nhận 75.000 cổ phiếu ESOP
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các doanh nghiệp là công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Ông Vương Văn Tường thì Ông Vương Văn Tường không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.1.7 Bà Nguyễn Minh Hồi - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực

Họ và tên:	Nguyễn Minh Hồi.
Năm sinh:	22/07/1974.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Trình độ học vấn:	Thạc sĩ.
Năng lực chuyên môn:	Quản trị Kinh doanh.
Kinh nghiệm công tác:	
1996 – 1997	*Chuyên viên tại MICROSOFT Thái Lan.*
1997 – 2001	*Trưởng phòng Kinh doanh và Marketing FPT Hà Nội.*
2003 – 2014	*Giám đốc – CEN PLUS*
2014 – 2016	*Giám đốc dự án Công ty CP Bất động sản Thế Kỷ*
2016 – đến nay	*Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ*
05/2021 – đến nay	*Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn.*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Thành viên HĐQT - Thời điểm được bổ nhiệm: 10/01/2022 Phó Tổng Giám đốc - Thời điểm được bổ nhiệm: 01/01/2017 Phó Tổng Giám đốc thường trực - Thời điểm được bổ nhiệm: 19/10/2021.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	930.140 cổ phiếu, tương đương 0,461%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân:	*930.140 cổ phiếu, tương đương 0,461% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*

Sở hữu của những người có liên quan:

TT	Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKDN	Mối quan hệ	SLCP đang sở hữu	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1.	Nguyễn Trung Vũ	034071004381 do Cục CSĐKQLCT cấp ngày 19/01/2017	Anh trai	Cá nhân sở hữu: 3.713.132	1,842%
				Đại diện sở hữu: 100.657.119	49,93%

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Nguyễn Minh Hồi và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của Công ty.* *+ Năm 2020: 729.588.582 đồng* *+ Năm 2021: 390.860.010 đồng và nhận 250.000 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các doanh nghiệp là công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến bà Nguyễn Minh Hồi thì bà Nguyễn Minh Hồi không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.2 Ban Tổng Giám đốc

Bảng 29: Danh sách Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2.	Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực
3.	Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
4.	Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc

Thông tin về các thành viên Ban Tổng giám đốc tính đến ngày 31/3/2022:

3.2.1 Ông Chu Hữu Chiến – Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT: xem tại mục 3.1.3

3.2.2 Bà Nguyễn Minh Hồi – Phó Tổng Giám đốc: xem tại mục 3.1.7

3.2.3 Ông Nguyễn Anh Hương – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Nguyễn Anh Hương.
Năm sinh:	21/01/1969.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Trình độ học vấn:	Đại học.
Năng lực chuyên môn:	Dược sĩ Đại học.
Kinh nghiệm công tác:	
1994 – 2009	*Quản lý tại Công ty TNHH United Pharma Vietnam.*
2009 – 2011	*Giám đốc kinh doanh CTCP Bất động sản Thế Kỷ.*
2012 - đến nay	*Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỷ.*
2020 – đến nay	*Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ.*
Tháng 5/2020 - đến nay	*Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế kỷ.*
Tháng 7/2020 - đến nay	*Chủ tịch Công ty Công ty TNHH Cen CUCKOO.*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Phó Tổng Giám đốc - Thời điểm được bổ nhiệm: 15/10/2012
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ.

	- Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ. - Chủ tịch Công ty Công ty TNHH Cen CUCKOO. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới. - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cen Academy.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	485.396 cổ phiếu, tương đương 0,241%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân:	485.396 *cổ phiếu, tương đương* 0,241% *số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Anh Hương và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty, cụ thể:* *+ Năm 2020: 445.259.149 đồng* *+ Năm 2021: 441.320.000 đồng và nhận 40.000 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến ông Nguyễn Anh Hương, Ông Nguyễn Anh Hương không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.2.4 Bà Nguyễn Thị Thanh – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Nguyễn Thị Thanh.
Năm sinh:	26/8/1980.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Trình độ học vấn:	Đại học.
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Ngoại Ngữ, Cử nhân Kinh tế
Kinh nghiệm công tác:	
2002 – 2003	*Công tác tại Công ty Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Cửu Long*
2003 – 2007	*Công tác tại CTCP Bất động sản Thế Kỷ*
2008 – 2009	*Phó phòng Hành Chính CTCP Bất động sản Thế Kỷ*
2010 – 2015	*Trưởng phòng Dự án CTCP Bất động sản Thế Kỷ*
2016 – đến nay	*Phó Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Thế Kỷ*
06/2017 – đến nay	*Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ*
09/2018 – đến nay	*Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng và Địa ốc Vinareal*
04/2018 – đến nay	*Tổng giám đốc CTCP Dolphin 2 Việt Nam*
10/2020 – đến nay	*Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ*
01/2022 – đến nay	*Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Thành Đạt VN.*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Phó Tổng Giám đốc - Thời điểm được bổ nhiệm: 01/01/2017
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ. - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng và Địa ốc Vinareal. - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Dolphin 2 Việt Nam. - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Thành Đạt VN.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	278.288 cổ phiếu, tương đương 0,138%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân	*278.288 cổ phiếu, tương đương 0,138% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Thanh và người có liên quan:	*+ Loại giao dịch: Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (do bà Nguyễn Thị Thanh là Thành viên HĐQT)* *+ Giá trị giao dịch (tổng giá trị giao dịch theo hợp đồng nguyên tắc): 1.143.000.000.000 đồng;* *+ Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng: Không có* *+ Cấp có thẩm quyền chấp thuận: HĐQT*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty. Cụ thể:* *+ Năm 2020: 290.000.000 đồng* *+ Năm 2021: 238.579.167 đồng và nhận 50.000 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến bà Nguyễn Thị Thanh, Bà Nguyễn Thị Thanh không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.3 Uỷ ban kiểm toán

Bảng 30: Danh sách Thành viên Ủy ban kiểm toán

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1.	Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
2.	Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán

Thông tin về các thành viên Ủy ban kiểm toán tính đến ngày 31/3/2022:

3.3.1 Ông Nguyễn Đức Vui - Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Uỷ ban kiểm toán: xem tại mục 3.1.4.

3.3.2 Ông Vương Văn Tường – Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán: Xem tại mục 3.1.6

3.4 Kế toán trưởng

Thông tin về Kế toán trưởng tính đến ngày 31/3/2022:

Họ và tên:	Lê Thị Lan.
Năm sinh:	24/02/1984.
Quốc tịch:	Việt Nam.
Trình độ học vấn:	Đại học
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Kinh nghiệm công tác:	
2006 - 2011	*Công ty cổ phần Đại Việt Trí Tuệ.*
2011 - 2015	*Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tân Thiên Trường.*
2016 - 2018	*Công ty cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới.*
2018 – đến nay	*Kế toán trưởng Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.*
04/2021 – đến nay	*Kế toán trưởng Công ty cổ phần Cen Academy.*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Kế toán trưởng - Thời điểm được bổ nhiệm: 02/10/2018
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Cen Academy.
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	29.840 cổ phiếu, tương đương 0,0148%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân	*29.840 cổ phiếu, tương đương 0,0148% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Lê Thị Lan và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty.* *+ Năm 2020: 376.627.075 đồng;* *+ Năm 2021: 361.600.000 đồng và nhận 20.000 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có
Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Bà Lê Thị Lan thì Bà Lê Thị Lan không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

3.5 Người phụ trách quản trị Công Ty

Thông tin về Người phụ trách quản trị Công Ty tính đến ngày 31/3/2022:

Họ và tên:	Mậu Minh Tuyến.
Năm sinh:	16/09/1987
Quốc tịch:	Việt Nam.
Trình độ học vấn:	Đại học.
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Quản trị Kinh doanh – Tiếng Anh.
Kinh nghiệm công tác:	
2010 - 2011	*Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Thành.*
2010 - 2012	*Trợ lý Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Công.*
2012 - 2016	*Trưởng phòng Hành chính Nhân sự - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Quốc Tế Việt.*

2016 - 2017	*Trợ lý Ban Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tư vấn và Phát triển Sao Khuê.*
2017-2018	*Trưởng phòng Hành chính Nhân sự - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ.*
09/2018 – đến nay	*Trưởng phòng Hành chính, Người phụ trách Quản trị công ty – Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.*
Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành:	Người phụ trách quản trị công ty kiêm Trưởng phòng Hành chính - Thời điểm được bổ nhiệm: 25/09/2018.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành:	63.160 cổ phiếu, tương đương 0,0313%, trong đó:
- Sở hữu cá nhân	*63.160 cổ phiếu, tương đương 0,0313% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND;*
- Đại diện sở hữu:	*0 cổ phiếu, tương đương 0% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CEN LAND.*
Sở hữu của những người có liên quan:	Không có.

Lợi ích liên quan đối với CEN LAND:

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Mậu Minh Tuyến và người có liên quan:	*Không có*
- Các lợi ích khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:	*Theo chế độ lương thưởng và phúc lợi của công ty. Cụ thể:* *+ Năm 2020: 257.180.000 đồng;* *+ Năm 2021: 300.916.667 đồng và nhận 30.000 cổ phiếu ESOP.*
Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành:	Không có

Các lợi ích liên quan tại tổ chức khác hoạt động cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành:	Ngoài các công ty được liệt kê tại phần Sơ yếu lý lịch tại Bản cáo bạch này liên quan đến Ông Mậu Minh Tuyến thì Ông Mậu Minh Tuyến không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp nào hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại Cổ Phiếu

Cổ phiếu được chào bán và phát hành là loại cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh Giá Cổ Phiếu

Mệnh giá của mỗi cổ phiếu là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

3. Tổng Số Lượng Cổ Phiếu Chào Bán Và Phát Hành

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán và phát hành:

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.834 *(sáu mươi triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm ba mươi tư)* cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 201.599.449 *(hai trăm linh một triệu năm trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi chín)* cổ phiếu.

4. Tổng Giá Trị Cổ Phiếu Chào Bán Và Phát Hành Theo Mệnh Giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán và phát hành theo mệnh giá là:

- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 604.798.340.000 *(sáu trăm linh bốn tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu ba trăm bốn mươi nghìn)* đồng.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 2.015.994.490.000 *(hai nghìn không trăm mười lăm tỷ chín trăm chín mươi tư triệu bốn trăm chín mươi nghìn)* đồng.

5. Giá Chào Bán Dự Kiến

Giá chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

6. Phương Pháp Tính Giá

Giá chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được xác định trên cơ sở so sánh với giá trị sổ sách, giá trị thị trường của cổ phiếu CRE và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán.

Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu

- Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán là 16.921 đồng/cổ phiếu.
- Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán là 16.322 đồng/cổ phiếu.

Giá trị thị trường của mỗi cổ phiếu

Giá trị thị trường giao dịch bình quân cổ phiếu CRE 30 (ba mươi) phiên gần nhất (từ ngày 14/03/2022 đến ngày 25/04/2022) là 36.730 đồng/cổ phiếu.

Giá cổ phiếu chào bán

Căn cứ giá trị sổ sách Công ty tại ngày 31/12/2021 là 16.921 đồng/cổ phiếu, giá trị thị trường của cổ phiếu CRE bình quân 30 phiên gần nhất (từ ngày 14/03/2022 đến ngày 25/04/2022) là 36.730 đồng/cổ phiếu và dựa trên nhu cầu vốn cho hoạt động cho Công ty và thu hút sự quan tâm của các cổ đông gắn bó phát triển cùng Công ty, Công ty quyết định mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.

7. Phương Thức Phân Phối

7.1 Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

(a) Đối tượng phát hành

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng được lập bởi Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

(b) Phương thức phát hành

Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

(c) Tỷ lệ thực hiện: 100:30

Căn cứ danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 100 (một trăm) cổ phiếu thì được nhận 30 (ba mươi) cổ phiếu mới.

(d) Nguồn vốn phát hành

Căn cứ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán, Công ty quyết định nguồn vốn sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật như sau:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 604.798.340.000 đồng.

(e) Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ

Số lượng cổ phiếu mỗi cổ đông hiện hữu nhận được khi phát hành sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Phần lẻ cổ phần (phần thập phân), số cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh sẽ được Công ty hủy và kết thúc đợt phát hành.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 82 cổ phiếu, cổ đông A sẽ được nhận cổ phiếu phát hành thêm được tính như sau: 82*30/100 = 24,6.*

Cổ đông A nhận được 24 cổ phiếu mới. Trường hợp này, phần lẻ cổ phiếu 0,6 sẽ được Công ty hủy bỏ.

(f) Chuyển nhượng quyền

Quyền nhận cổ phiếu phát hành tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu không được phép chuyển nhượng.

7.2 Chào bán cổ phiếu ra công chúng

(a) Đối tượng chào bán

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm được lập bởi Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

(b) Phương thức phát hành/chào bán

Chào bán cổ phiếu theo phương thức thực hiện quyền.

(c) Tỷ lệ thực hiện quyền: 01:01

Căn cứ danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền thì có 01 (một) quyền mua, cứ 01 (một) quyền mua thì được mua 01 (một) cổ phiếu mới.

(d) Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ (nếu có)

Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 nên không có phần lẻ cổ phần và không có cổ phiếu lẻ.

(e) Phương án xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ (nếu có)

HĐQT Công ty chào bán số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ (nếu có) cho các nhà đầu tư khác (*bao gồm các cổ đông hiện hữu khác có nhu cầu mua thêm nhưng không bao gồm các nhà đầu tư cá nhân, tổ chức nước ngoài*) với điều kiện chào bán không thấp hơn mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu, để đảm bảo phân phối hết toàn bộ số cổ phiếu được phát hành.

Trong trường hợp HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng cổ

phiếu còn dư không chào bán hết sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

(f) Chuyển nhượng quyền mua

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (*người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba*). Cổ phiếu quỹ không được thực hiện quyền mua. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

(g) Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán: Không quy định.

HĐQT Công ty cân nhắc bổ sung nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các nguồn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện đầu tư. Đồng thời, Công ty lựa chọn giải ngân theo lộ trình thích hợp để tránh bị sức ép về tiến độ và nguồn tiền đầu tư.

8. Đăng Ký Mua Cổ Phiếu

(a) Thời hạn đăng ký mua: Trong thời hạn tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách cổ đông được chốt tại ngày đăng ký cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua tại bản thông báo phát hành, sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

(b) Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu của một nhà đầu tư: 01 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu nhà đầu tư có thể đăng ký mua là số lượng cổ phiếu nhà đầu tư được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

(c) Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:

(i) Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phiếu tại các Công ty chứng khoán: Các cổ đông đăng ký tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký;

(ii) Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phiếu tại các Công ty chứng khoán: Các cổ đông đăng ký mua tại trụ sở Công ty;

(iii) Tiền mua cổ phiếu được nộp vào tài khoản phong tỏa.

9. Lịch Trình Dự Kiến Phân Phối Cổ Phiếu

Cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối trong năm 2022, sau khi Công ty được UBCKNN cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định. Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành

việc phân phối chứng khoán trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép UBCKNN gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

STT	Công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+7
3	Gửi hồ sơ đến VSD, HSX thông báo về việc thực hiện quyền cho cổ đông của Công ty gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/thực hiện quyền *(Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng dự kiến là T+13)*	T+1 đến T+3
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu	T+13
6	Nhận danh sách tổng hợp cổ đông sở hữu được phân bổ quyền từ VSD	T+15
7	Gửi thông báo xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán cho VSD	T+18
8	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	T+20 đến T+40
9	HĐQT phân phối số cổ phiếu không đăng ký mua hết (nếu có)	T+41 đến T+43
10	Báo cáo kết quả chào bán	T+44 đến T+54
11	Chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư	Trong vòng 30 ngày sau ngày hoàn tất đợt chào bán
12	Hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	T+44 đến T+65

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu CRE dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy tình hình thị trường, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty; đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông CRE và đảm bảo việc chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

10. Phương Thức Thực Hiện Quyền

Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cổ phiếu cho tất cả các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phiếu hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc phân bổ quyền mua cổ phiếu sẽ được thực hiện quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu theo hướng dẫn tại Bản cáo bạch này và các thông báo tiếp theo.

11. Các Hạn Chế Liên Quan Đến Việc Chuyển Nhượng Cổ Phiếu

(a) Các cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu và cổ phiếu phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng.

(b) Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua hoặc cổ phiếu của nhà đầu tư mua do thực hiện quyền mua được mua lại từ cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.

(c) Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi thành một số điều của Luật Chứng khoán.

12. Tài Khoản Phong Tỏa Nhận Tiền Mua Cổ Phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa:

Số tài khoản: 26810000617924

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà.

Tên người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thế Kỷ.

13. Ý Kiến Của Cơ Quan Có Thẩm Quyền Về Đợt Tăng Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành

Công ty không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

14. Hủy Bỏ Đợt Chào Bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán không được sử dụng để thực hiện dự án nên không thuộc trường hợp bị hủy bỏ đợt chào bán khi không đảm bảo tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu 70%.

15. Biện Pháp Đảm Bảo Tuân Thủ Quy Định Về Sở Hữu Nước Ngoài

Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài. Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài của Công ty tuân thủ theo các quy định tại khoản 1,2 Điều 51 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và khoản 5 Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

Hiện tại, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được xác định tối đa là 50%. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 06/04/2022, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (bao gồm cá nhân và tổ chức) tại Công ty là 2,97%. Đồng thời, Công ty cam kết không phân bổ số lượng cổ phiếu còn dư (do cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua) cho các nhà đầu tư nước ngoài với mục đích để không vượt quá mức tỷ lệ sở hữu tối đa là 50% như được xác định. Như vậy, sau khi phát hành cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa được duy trì ở mức hiện tại.

16. Các Loại Thuế Có Liên Quan

16.1 Đối với Công ty

(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

(b) Thuế giá trị gia tăng (VAT): Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

16.2 Đối với nhà đầu tư

16.2.1 Đối với nhà đầu tư cá nhân

❖ **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán**

- Đối với nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 16, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính; khoản 4a. Điều 2. Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ khoản 5. Điều 16. Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

❖ **Thu nhập từ cổ tức**

- Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế toàn phần là 5%.

- Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán

16.2.2 Đối với nhà đầu tư tổ chức

❖ **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán**

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

- Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

- Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008

17. Thông Tin Về Các Cam Kết

- Công ty cam kết có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ để đăng ký, lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết/giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty đang niêm yết cổ phiếu đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu được phát hành thêm trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt phát hành/chào bán thêm cổ phiếu.

- Kế hoạch đăng ký niêm yết/giao dịch trên hệ thống chứng khoán đối với cổ phiếu phát hành thêm được Công ty thực hiện theo trình tự, thủ tục đã được pháp luật quy định, cụ thể:

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện
1	Tổ Chức Phát Hành nộp hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung cho SGDCK TP.Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật chứng khoán	Thực hiện đồng thời với việc nộp hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
2	Tổ Chức Phát Hành thực hiện lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSD	Sau khi cổ phiếu phát hành, có xác nhận kết quả phát hành của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
3	Tổ Chức Phát Hành hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung	Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc đợt phát hành thêm cổ phiếu và sau khi lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSD
4	SGDCK TP.Hồ Chí Minh có quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung	Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nộp đầy đủ và hợp lệ các hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu bổ sung
5	Tổ Chức Phát Hành đưa cổ phiếu vào niêm yết/giao dịch	Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày SGDCK ban hành quyết định chấp thuận niêm yết cổ phiếu bổ sung, Tổ Chức Phát Hành đăng ký ngày giao dịch cho số lượng cổ phiếu mới và hoàn tất các thủ tục để đưa cổ phiếu mới vào giao dịch.

18. Thông Tin Về Các Chứng Khoán Khác Được Chào Bán, Phát Hành Trong Cùng Đợt

Phương thức: Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 60.479.834 cổ phiếu.

Tỷ lệ phát hành *(số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành)*: 30%.

Tỷ lệ thực hiện: 100:30 (tại ngày chốt danh sách cổ đông

để thực hiện quyền do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 100 (một trăm) cổ phiếu thì được nhận 30 (ba mươi) cổ phiếu mới).

Nguồn vốn sử dụng: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty căn cứ trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục Đích Chào Bán

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.

2. Phương Án Khả Thi

Số tiền thu được từ đợt chào bán không được sử dụng để thực hiện dự án nên không có phương án khả thi.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022 và Nghị quyết HĐQT số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân bổ sử dụng cho các hoạt động của Công ty, gồm và theo thứ tự ưu tiên như sau:

STT	Mục đích	Số tiền *(đồng)*	Thời gian dự kiến sử dụng
1	Thanh toán khoản nợ gốc trái phiếu đã phát hành của Công ty	500.000.000.000	Từ quý II/2022 đến quý I/2023, trên cơ sở thỏa thuận mua lại trái phiếu trước hạn giữa Công ty và người sở hữu trái phiếu
2	Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành	500.000.000.000	Từ quý II-IV năm 2022, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án
3	Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên	800.000.000.000	Từ quý II-IV năm 2022, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án
4	Thanh toán các khoản nợ của Công ty vay Ngân hàng	215.994.490.000	Từ quý II-IV năm 2022, theo thời gian quy định tại từng hợp đồng vay
	Tổng cộng	**2.015.994.490.000**	

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không đạt được như dự kiến, HĐQT Công ty cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các hình thức huy động khác như vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện đầu tư.

Nội dung chi tiết của phương án sử dụng vốn cụ thể như sau:

(1) Thanh toán khoản nợ gốc trái phiếu đã phát hành của Công ty:

TT	Mã trái phiếu	KL phát hành (tỷ đồng)	KL đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Phương thức thanh toán gốc, lãi
1	CREB2124001	500	500	3 năm	26/03/2021	26/03/2024	LS cố định 11%/năm	- Thanh toán lãi: định kỳ 12 tháng/lần - Thanh toán gốc: một lần vào Ngày đáo hạn
	Tổng cộng		**500**					
	Số tiền dự kiến trả từ số tiền thu được của đợt phát hành		**500**					
	Thời gian dự kiến trả nợ		Từ quý II/2022 đến quý I/2023, trên cơ sở thỏa thuận giữa Công ty và người sở hữu trái phiếu về việc mua lại trái phiếu trước hạn.					

Điều 9.1 mục III – Thông tin về đợt chào bán trái phiếu tại Bản công bố thông tin chào bán trái phiếu riêng lẻ của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (mã trái phiếu: CREB2124001) quy định: *"Trái phiếu có thể được mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ tại bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo đề nghị của Tổ chức phát hành hoặc Người sở hữu trái phiếu trên cơ sở tuân thủ các điều khoản, điều kiện trái phiếu và sự thỏa thuận của Tổ chức phát hành và Người sở hữu trái phiếu. Giá mua lại được xác định bằng mệnh giá trái phiếu cộng lãi cộng dồn chưa thanh toán tính đến ngày mua lại. Ngày mua lại trước hạn sẽ là ngày mua lại trái phiếu theo đề xuất của Tổ chức phát hành".*

Căn cứ quy định về việc mua lại trái phiếu trước hạn nêu trên và trên cơ sở cân đối và sử dụng nguồn vốn huy động để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Công ty, Công ty dự kiến sử dụng 500.000.000.000 đồng từ đợt chào bán để thanh toán khoản nợ gốc trái phiếu CREB2124001 đã phát hành của Công ty. Thời gian giải ngân dự kiến là từ quý II/2022 đến quý I/2023, trên cơ sở thỏa thuận giữa Công ty và người sở hữu trái phiếu về việc mua lại trái phiếu trước hạn.

Đối với phần tiền lãi trái phiếu cộng dồn chưa thanh toán tính đến ngày mua lại, Công ty dự kiến sẽ sử dụng nguồn thu được từ các hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Công ty để thanh toán cho người sở hữu trái phiếu.

(2) Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành:

❖ ***Thông tin về dự án:***

- Tên dự án: Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3000352938 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 19 tháng 07 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06/01/2022).

- Mối quan hệ giữa Chủ đầu tư và Tổ Chức Phát Hành và người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành: Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Công ty đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành.

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu Nhà ở để bán và cho thuê nhằm thu hút khách du lịch trong và ngoài nước, tạo môi trường thuận lợi trong việc khai thác quần thể sân Golf 18 lỗ và các hạng mục khác của Dự án theo quy định của pháp luật.

- Quy mô dự án:

  ✓ Xây dựng Villa sân golf (Villa 1), Villa bãi biển (Villa 2), Villa vườn (Villa 3);
  ✓ Trồng, bảo vệ rừng phòng hộ;
  ✓ Xây dựng các khu dịch vụ công cộng: Nhà dịch vụ hồ bơi; Hồ bơi công cộng; Dịch vụ công cộng và thương mại; Nhà dịch vụ giữ trẻ; Trạm y tế; TDTT ngoài trời & Nhà CLB tennis (TDTT đa năng và nhà CLB tennis); Nhà quản lí khu tắm biển; Khu xử lí nước thải; Bãi đỗ xe và vệ sinh công cộng; Khu vực trồng cây xanh; Khu đất giao thông nội bộ.

  (Quy mô diện tích sẽ được xác định cụ thể, chính xác trong quá trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất và thực hiện thủ tục về đất đai)

- Diện tích mặt đất sử dụng: 347.785 m2.

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 930.000.000.000 đồng.

- Thời hạn hoạt động của dự án: Lâu dài đối với phần diện tích đất xây dựng Nhà ở để bán và cho thuê. Thời hạn 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đối với phần diện tích đất còn lại.

- Tiến độ thực hiện thực tế: Đã đáp ứng các điều kiện theo quy định và đủ điều kiện bán hàng.

❖ ***Tài liệu pháp lý:***

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;

- Nghị quyết HĐQT số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 10/01/2022 về việc thông qua việc đầu tư mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành.

- Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3000352938 do Sở KH&ĐT tỉnh Hà Tĩnh cấp lần đầu ngày 19/07/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06/01/2022 và Điều lệ của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3330458558 cấp lần đầu ngày 31/01/2008, thay đổi lần thứ ba ngày 05/02/2021.

- Văn bản số 5511/UBND-KT ngày 13/9/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh vv điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành và Dự án Sân golf 18 lỗ Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân.

- Quyết định số 785/QĐ-UBND ngày 26/3/2008 của UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án: Đầu tư xây dựng công trình khu dịch vụ và nhà ở Xuân Thành tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

- Quyết định số 2545/QĐ-UBND ngày 28/8/2014 của UBND tỉnh Hà Tĩnh vv cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 11/05/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch biển và sân golf Xuân Thành (Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành của Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành), tỷ lệ 1/500.

- Giấy phép xây dựng số 38/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 13/6/2016 (điều chỉnh giấy phép ngày 19/9/2020).

- Giấy phép xây dựng số 44/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 21/09/2020.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 56/TD-PCCC ngày 19/4/2016; Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 90/TD-PCCC ngày 28/7/2020; Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 43/TD-PCCC ngày 28/4/2021.

- Các văn bản đủ điều kiện bán hàng:

  ✓ Văn bản số 870/SXD-QLN ngày 25/4/2019 về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 97 căn hộ tại Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Đợt 1);

  ✓ Văn bản số 1757/SXD-QLN ngày 06/8/2019 về việc thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 148 căn hộ tại Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Đợt 2);

  ✓ Văn bản số 2961/SXD-QLN ngày 27/11/2019 về việc thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Đợt 3);

  ✓ Văn bản số 1586/SXD-QLN&VLXD3 ngày 19/6/2020 về việc thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Đợt 4);

  ✓ Văn bản số 3297/SXD-QLN&VLXD3 ngày 20/11/2020 về việc thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành (Đợt 5).

❖ ***Về hình thức hợp tác giữa CRE và chủ đầu tư:***

- Hình thức hợp tác: Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành mà

Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành là chủ đầu tư, sau đó thực hiện phân phối lại các sản phẩm trên. Các sản phẩm bất động sản nhận chuyển nhượng là các sản phẩm đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật và được đầu tư, xây dựng theo đúng tiến độ và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ký hợp đồng nguyên tắc với Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành. Sau đó sẽ thực hiện ký các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành theo từng sản phẩm cụ thể.

- Giá trị hợp đồng hợp nguyên tắc (tổng giá trị mua bán): tối thiểu là 587.627.387.609 đồng.

- Theo quy định tại Điều 2.1 của Hợp đồng nguyên tắc số 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 ký giữa CEN LAND và Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành, các bên sẽ thống nhất việc ký kết các Hợp đồng mua bán các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành và thực hiện thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thành nhiều đợt theo quy định tại các hợp đồng mua bán, thời gian bắt đầu thực hiện dự kiến từ quý II/2022.

❖ ***Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành:***

- Theo Nghị quyết HĐQT số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 10/01/2022, Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc đầu tư, mua dự kiến tối thiểu 50 sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu Dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành.

- Các sản phẩm bất động sản dự kiến mua gồm:

  + Loại sản phẩm: các căn hộ thuộc các lô biệt thự sân golf, biệt thự vườn, biệt thự biển, lô liền kề….;

  + Số lượng: tối thiểu 50 sản phẩm.

- Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho mục đích trên: 500.000.000.000 đồng, để thực hiện để thanh toán các hợp đồng mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc dự án mà hợp đồng nguyên tắc đã thông qua.

- Thời gian giải ngân dự kiến: quý II-IV/2022.

(3) Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên.

❖ ***Thông tin về dự án:***

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở dự án Khu dân cư Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701695711 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 16 tháng 01 năm 2014, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 05/01/2022).

- Mối quan hệ giữa Chủ đầu tư và Tổ Chức Phát Hành và người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành: Ông Vương Văn Tường là Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT của Công ty đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN và bà Nguyễn Thị Thanh là Phó Tổng Giám đốc của Công ty đồng thời giữ chức vụ Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN.

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng các công trình nhà ở liền kề và biệt thự đồng bộ với dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, góp phần tạo nên khu đô thị mới đẹp, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kĩ thuật và công trình kiến trúc; tạo quỹ nhà ở cho người dân; góp phần phát triển đô thị, kinh tế - xã hội trên địa bàn thị xã Quảng Yên.

- Quy mô dự án:

✓ *Công trình hạ tầng kỹ thuật:*

Được thực hiện theo dự án UBND thị xã Quảng Yên đã phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 23/02/2017 và được UBND tỉnh điều chỉnh kế hoạch thực hiện tại Quyết định số 4382/QĐ-UBND ngày 17/10/2019.

✓ *Công trình hạ tầng xã hội:*

(1) Nhà trẻ, mẫu giáo:

+ Cao 02 tầng;

+ Diện tích xây dựng: 234m2; diện tích sàn: 468 m2;

(2) Công trình nhà cộng đồng:

+ Tầng cao 01 tầng;

+ Diện tích xây dựng: 99 m2; diện tích sàn: 99 m2;

(3) Công trình nhà dịch vụ:

+ Tầng cao 01 tầng;

+ Diện tích xây dựng: 222 m2; diện tích sàn: 222 m2;

✓ *Các công trình nhà ở:*

Đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài của 246 căn nhà ở liên kế và 80 căn nhà ở biệt thự, tổng diện tích sàn khoảng 126.900 m2.

(1) Nhà ở liền kề:

Gồm 246 căn, tại các lô: Lô L1 đến lô L8, Lô 10 (ô 13,14,15,28,29,30).

+ Tầng cao: 05 tầng;

+ Mật độ xây dựng trong ô đất: 80,7%;

+ Tổng diện tích xây dựng: 17.200 m2; tổng diện tích sàn: 86.000 m2.

(2) Nhà ở biệt thự:

Gồm 80 căn nhà ở biệt thự (lô BT÷1 đến lô BT÷4)

+ Tầng cao: 03 tầng;

+ Mật độ xây dựng trong ô đất: 73,4%÷74,5%;

+ Tổng diện tích xây dựng: 13.640 m2; tổng diện tích sàn: 40.900 m2.

(Các thông số chi tiết theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và Quyết định chủ trương đầu tư dự án)

- Diện tích mặt đất sử dụng: 112.461,0 m^2.
- Tổng vốn đầu tư của dự án: 761,5 tỷ đồng.
- Thời hạn hoạt động của dự án:

✓ Đất ở, đất ở liền kề, đất ở biệt thự: lâu dài;
✓ Đất công cộng – dịch vụ: 50 năm;
✓ Các loại còn lại: sau khi thi công xong, giao lại cho địa phương quản lý.

- Tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch:

+ Công tác chuẩn bị đầu tư: Hoàn thành trong năm 2021.

+ Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án: Hoàn thành trong năm 2022.

+ Xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng khác: Từ năm 2022 - 2024.

+ Thời gian kinh doanh: Từ năm 2022 – 2025.

+ Kết thúc xây dựng, đưa dự án vào sử dụng: Trong năm 2025.

- Tiến độ thực hiện dự án thực tế:

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2093/QĐ-UBND ngày 22/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng công trình nhà ở dự án Khu dân cư Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Thời gian thi công: Hoàn thành trong năm 2023;

+ Thời gian kinh doanh: từ năm 2024-2025.

Tuy nhiên, Chủ đầu tư đã đẩy mạnh thực hiện các thủ tục pháp lý và công tác thi công xây dựng, giúp cho tiến độ triển khai đã được đẩy nhanh hơn kế hoạch ban đầu. Cụ thể:

+ Ngày 26/4/2021: được cấp Giấy phép xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án số 565/2021/GPXD;

+ Ngày 01/6/2021: khởi công xây dựng công trình (theo Thông báo khởi công xây dựng công trình ngày 27/5/2021).

Theo thông báo từ Chủ đầu tư, Chủ đầu tư đang khẩn trương xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật Dự án và hiện tại đã đạt khoảng 50% tổng khối lượng. Với tiến độ này, đến quý II/2022 sẽ hoàn thành và nghiệm thu toàn bộ hạ tầng kỹ thuật Dự án. Phù hợp với việc hoàn thành nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật Dự án, Chủ đầu tư sẽ thực hiện thủ tục xác nhận đủ điều kiện kinh doanh đối với các sản phẩm theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở đó, Công ty và Chủ đầu tư sẽ tiến hành ký các hợp đồng chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án theo đúng kế hoạch tại Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 ký giữa CEN LAND và Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN.

❖ ***Tài liệu pháp lý:***

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;
- Nghị quyết HĐQT số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 10/01/2022 về việc thông qua việc đầu tư mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát.
- Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 về việc nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701695711 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 16/01/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 05/01/2022 và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN.
- Quyết định số 1680B/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND thị xã Quảng Yên v/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;
- Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 30/5/2019 của UBND thị xã Quảng Yên về việc đính chính Quyết định số 1680B/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND thị xã Quảng Yên v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên;
- Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh quyết định chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở dự án Khu dân cư Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên.
- Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho Công ty Cổ phần đầu tư Thành Đạt VN thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên.
- Giấy phép xây dựng số 565/2021/GPXD ngày 26/4/2021;

❖ ***Về hình thức hợp tác giữa CRE và chủ đầu tư:***

- Hình thức hợp tác: Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là chủ đầu tư, sau đó thực hiện phân phối lại các sản phẩm trên. Các sản phẩm bất động sản nhận chuyển nhượng là các sản phẩm đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật và được đầu tư, xây dựng theo đúng tiến độ và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

  Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ký hợp đồng nguyên tắc với Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN. Sau đó sẽ thực hiện ký các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên theo từng sản phẩm cụ thể.

- Giá trị hợp đồng hợp nguyên tắc (tổng giá trị mua bán): 1.143.000.000.000 đồng.

- Theo quy định tại Điều 2.1 của Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 ký giữa CEN LAND và Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN, các bên sẽ thống nhất việc ký kết các Hợp đồng mua bán các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên và thực hiện thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thành nhiều đợt theo quy định tại các hợp đồng mua bán, thời gian bắt đầu thực hiện dự kiến từ quý II/2022.

❖ ***Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành:***

- Theo Nghị quyết HĐQT số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 10/01/2022, Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc đầu tư, mua dự kiến 246 sản phẩm bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát tại phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên.

- Các sản phẩm bất động sản dự kiến mua gồm:

  + Loại sản phẩm: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự có sân vườn

  + Số lượng: dự kiến tổng cộng 246 sản phẩm

- Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho mục đích trên: 800.000.000.000 đồng, để thực hiện để thanh toán các hợp đồng mua bán các sản phẩm bất động sản thuộc dự án mà hợp đồng nguyên tắc đã thông qua.

- Thời gian giải ngân dự kiến: quý II-IV/2022.

(4) Thanh toán các khoản nợ của Công ty vay Ngân hàng:

[Phần cuối của trang này được chủ ý bỏ trống.]

STT	Ngân hàng	Mối quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH	Số hợp đồng	Hạn mức tín dụng *(đồng)*	Dư nợ tại thời điểm ngày 31/12/2021	Lãi suất	Kỳ hạn/Thời gian đáo hạn của khoản vay	Mục đích vay nợ
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Không có	Hợp đồng cho vay số 356/2021/HDCV/VPB-CENLAND ngày 07/07/2021	294.535.000.000	179.510.430.000	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Tài trợ tiền mua căn hộ tại dự án C-Sky View
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Không có	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/352851/HĐTD ngày 31/8/2021	300.000.000.000	116.338.747.772	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động để thanh toán các chi phí hoa hồng môi giới, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp
	Tổng cộng *(đồng)*			**594.535.000.000**	**295.849.177.772**			
	Số tiền dự kiến trả từ số tiền thu được của đợt phát hành *(đồng)*				**215.994.490.000**			
	Thời gian dự kiến trả nợ			Trong năm 2022, theo thời gian đáo hạn quy định tại từng hợp đồng vay. Ngoài ra, trên cơ sở cân đối và sử dụng nguồn vốn huy động để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Công ty trong từng thời kỳ, Công ty có thể cân nhắc thanh toán trước hạn các khoản nợ vay hiện hữu theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng và/hoặc thanh toán cho các khoản nợ vay phát sinh khác nhưng vẫn đảm bảo nằm trong hạn mức tín dụng thuộc 02 Hợp đồng số 356/2021/HDCV/VPB-CENLAND ngày 07/07/2021 và số 01/2021/352851/HĐTD ngày 31/8/2021 nêu trên.				

[Phần còn lại của trang này được chủ ý bỏ trống.]

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ Chức Kiểm Toán Báo Cáo Tài Chính Năm 2020, 2021

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Trụ sở chính: Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (84.24) 3824 1990 Fax: (84.24) 3825 3973

Website: www.aasc.com.vn/vn

2. Tổ Chức Tư Vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Trụ sở chính: Số 1, Nguyễn Thượng Hiền, P.Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3972 4568 Fax : (84-24) 3972 4600

Website: www.vndirect.com.vn

Ý kiến của Tổ chức tư vấn đối với đợt chào bán

Với vai trò là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán VNDIRECT đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

Khối lượng chào bán đợt này khá lớn với 201.599.449 cổ phiếu (tương đương 2.015.994.490.000 đồng theo mệnh giá) tương ứng 100% giá trị cổ phiếu đang lưu hành của Công ty. Tuy nhiên nguồn vốn này phát hành với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn so với giá trị sổ sách và giá giao dịch trên thị trường ở thời điểm hiện tại. Vì vậy, Tổ Chức Tư Vấn đánh giá việc chào bán cổ phiếu là khả thi.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN

[Phần còn lại của trang này được chủ ý bỏ trống.]

Hà Nội, ngày 09 tháng 06 năm 2022

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TRUNG VŨ	CHU HỮU CHIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ LAN

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT

QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VŨ LONG

XIII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 02/11/2021.

2. Nghị quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022 thông qua phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ.

3. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 về việc thông qua các nội dung chi tiết về phương án chào bán, phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

4. Điều lệ Công ty.

5. Báo cáo tài chính:

   - Báo cáo tài chính riêng năm 2020 đã được kiểm toán theo Báo cáo số 170321.023/BCTC.KT3 ngày 17/3/2021 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

   - Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán theo Báo cáo số 170321.024/BCTC.KT3 ngày 17/3/2021 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

   - Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán theo Báo cáo số 110322.004/BCTC.KT3 ngày 11/03/2022 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

   - Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán theo Báo cáo số 110322.005/BCTC.KT3 ngày 11/03/2022 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

   - Báo cáo tài chính riêng quý I năm 2022.

   - Báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2022.

6. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt chào bán/phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ ngày 20/10/2021 (ngày kết thúc đợt chào bán/phát hành) đến ngày 20/12/2021 (ngày giải ngân hết số tiền huy động được) của Công ty đã được kiểm toán theo Báo cáo số 050122.002/BCTC.KT3 ngày 05/01/2022 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.