

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

BÁO CÁO | 2022
THƯỜNG NIÊN

20

HÀNH TRÌNH 20 NĂM -
HIỆN THỰC HÓA ƯỚC MƠ CỦA BẠN



MỤC LỤC

01

4 THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

03

Hoạt động kinh doanh

- 40 Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Ban TGD
- 42 Tình hình tài chính
- 42 Tình hình tài sản
- 43 Tình hình nguồn vốn
- 46 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu
- 47 Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết
- 50 Định hướng kế hoạch kinh doanh 2023 của Ban TGD
- 52 Dự án tiêu biểu năm 2022

02

HÀNH TRÌNH 20 NĂM: Hiện thực hóa ước mơ của bạn

- 10 Hành trình 20 năm - Hiện thực hóa ước mơ của bạn
- 18 Các dấu ấn trên hành trình 20 năm
- 20 Điểm nhấn năm 2022
- 26 Tổng quan về Cen Land
- 28 Địa bàn kinh doanh
- 29 Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 30 Cơ cấu tổ chức và quản lý
- 31 Ban lãnh đạo

04

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

- 60 Cơ cấu nhân sự
- 62 Tái cơ cấu và hệ thống quản trị
- 63 Công nghệ hóa các hoạt động vận hành
- 64 Phát triển văn hóa doanh nghiệp
- 68 Các chính sách liên quan đến người lao động
- 68 Chính sách tuyển dụng
- 68 Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực
- 69 Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp

05

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 72 Đánh giá tình hình hoạt động của công ty
- 74 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD
- 76 Định hướng chiến lược năm 2023
- 78 Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập

07

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- 110 Các hoạt động của UBKT trong năm 2022
- 112 Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính
- 113 Kiến nghị đối với HĐQT, Ban TGD
- 112 Định hướng hoạt động trong năm 2023

09

130 BCTC KIỂM TOÁN CỦA CÔNG TY NĂM 2022

06

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 82 Tổng quan về quản trị công ty của Cen Land
- 82 Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông
- 83 Cơ cấu tổ chức của HĐQT
- 84 Hoạt động của HĐQT trong năm 2022
- 88 Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT
- 90 Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT
- 92 Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu
- 101 Quản lý rủi ro
- 106 Quan hệ nhà đầu tư
- 107 Tuân thủ các quy định của luật pháp

08

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

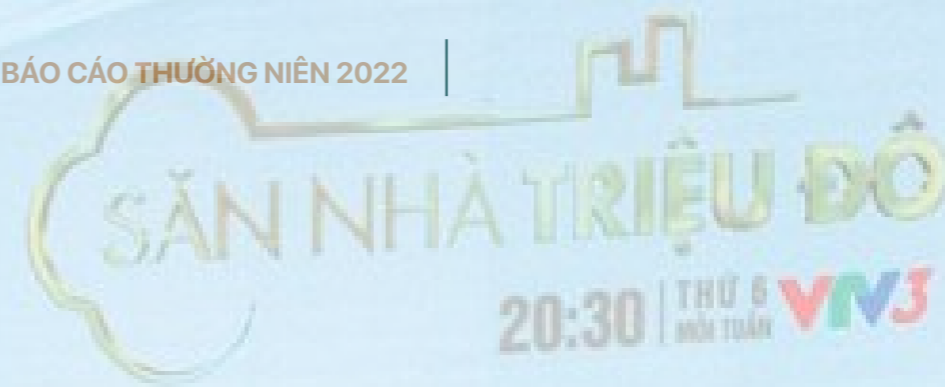
- 118 Hướng tới Hệ sinh thái bền vững
- 119 Đối tác tin cậy
- 120 Tinh thần thượng tôn pháp luật
- 120 Giữ vững bản sắc văn hóa doanh nghiệp
- 122 Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội
- 123 1. Đóng góp về tài chính
- 123 2. Dấu ấn hoạt động cộng đồng
- 126 Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGS)
- 128 Bảo vệ môi trường

01

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CEN LAND
Realizing your dreams



THỰC HIỆN HÀNH CHIẾN LƯỢC

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông **Nguyễn Trung Vũ**
Chủ tịch HĐQT

“ Kết quả là năm 2022, công ty vẫn ghi nhận tình hình kinh doanh tương đối khả quan: doanh thu ghi nhận hơn 3.670 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế đạt 194,43 tỷ đồng; tổng tài sản tăng 21,47%, đạt 7.617 tỷ đồng. Nhờ việc hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng trong năm 2022, vốn chủ sở hữu của Cen Land tăng mạnh 63% đạt gần 5.615 tỷ đồng. ”

Kính gửi Quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và toàn thể CBNV.

Kinh tế – xã hội Việt Nam năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraine; thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Tuy nhiên, với sự điều hành linh hoạt, kịp thời của Chính phủ, kinh tế Việt Nam đã có sự tăng trưởng, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Bên cạnh đó, 2022 cũng là năm áp lực lạm phát do sự leo thang về giá, chủ yếu của mặt hàng lương thực, xăng, dầu và gas tăng. Chi phí các yếu tố đầu vào tăng cao. Bình quân năm 2022, CPI tăng 3,15%, lạm phát cơ bản tăng 2,59% so với năm 2021.

Được coi là cơ hội để phục hồi với nhiều ngành, nghề, nhưng 2022 lại là một năm đầy thách thức đối với ngành bất động sản. Trái với các kỳ vọng thị trường sẽ quay đầu tăng trưởng mạnh mẽ sau khi đại dịch đi qua, thị trường bất động sản lại đối mặt nhiều thách thức mới khi tín dụng ngân hàng bị thắt chặt; kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát; lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư.

Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn diễn biến phức tạp thì vẫn có cơ hội dành cho những doanh nghiệp có nền tảng vững chắc, nội lực mạnh mẽ, có chiến lược rõ ràng và linh hoạt, phù hợp với tình hình thực tế.

Nhờ bản lĩnh và kinh nghiệm 20 năm trong ngành bất động sản, các cấp lãnh đạo Cen Land đã nỗ lực điều chỉnh chiến lược kinh doanh, thích ứng linh hoạt với sự thay đổi đột ngột của thị trường, hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro hiện hữu.

Kết quả là năm 2022, công ty vẫn ghi nhận tình hình kinh doanh tương đối khả quan: doanh thu ghi nhận hơn 3.670 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế đạt 194,43 tỷ đồng; tổng tài sản tăng 21,47%, đạt 7.617 tỷ đồng. Nhờ việc hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng trong năm 2022, vốn chủ sở hữu của Cen Land tăng mạnh 63% đạt gần 5.615 tỷ đồng.

Năm 2022, Cen Land đánh dấu mốc quan trọng trong lịch sử hình thành và phát triển kỷ niệm 20 năm thành lập. Những ngày đầu tham gia thị trường môi giới bất động sản, Cen Land đã tận dụng hệ thống quản trị có sẵn khi mua nhượng quyền từ thương hiệu Century 21 của Mỹ. Cen Land là một trong những doanh nghiệp đầu tiên đưa nghề môi giới bất động sản trở thành một nghề chuyên nghiệp, được xã hội công nhận. Đi qua nhiều khó khăn, thử thách, hiện, Cen Land là một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, với thị phần môi giới chiếm tỷ trọng cao, hợp tác phân phối và phát triển dự án với nhiều chủ đầu tư lớn. Hệ sinh thái dịch vụ bất động sản của Cen Land đa dạng bao gồm nhiều đơn vị, công ty, chi nhánh phủ sóng toàn quốc. Cen Land cũng đầu tư mạnh mẽ vào công nghệ để đưa hoạt động môi giới kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp hơn theo xu hướng của thời đại.

Trên chặng đường 20 năm “Hiện thực hóa ước mơ của bạn”, Cen Land luôn mong muốn đồng hành và hiện thực hóa các kỳ vọng và ước mơ của các chủ đầu tư, khách hàng, đối tác, cổ đông, chúng tôi sẽ đáp lại sự tin tưởng và đồng hành của quý vị trong chặng đường vừa qua bằng sự nỗ lực mạnh mẽ hơn nữa, vượt qua mọi thách thức, tiếp tục tiến về phía trước và sẵn sàng cho những đột phá cho thời kỳ mới nhưng vẫn đảm bảo sự phát triển bền vững cho doanh nghiệp.

Tôi mong đợi được tiếp tục chia sẻ cùng Quý vị những thành quả và triển vọng mới trong tương lai.

Trân trọng!

**Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Trung Vũ.**

02

HÀNH TRÌNH 20 NĂM - HIỆN THỰC HÓA ƯỚC MƠ CỦA BẠN

- 10 **Hành trình 20 năm - Hiện thực hóa ước mơ của bạn**
- 18 **Các dấu ấn trên hành trình phát triển**
- 20 **Điểm nhấn năm 2022**
- 26 **Tổng quan về Cen Land**
- 28 **Địa bàn kinh doanh**
- 29 **Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi**
- 30 **Cơ cấu tổ chức và quản lý**
- 31 **Ban lãnh đạo**

HÀNH TRÌNH 20 NĂM - HIỆN THỰC HÓA ƯỚC MƠ CỦA BẠN

“Lịch sử CEN có một khởi đầu với những lựa chọn mang tính bền vững để đi trên hành trình dài, với tinh thần hào hứng như cơn mưa mùa hạ!”

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land) được thành lập ngày 15/10/2002 có trụ sở tại Hà Nội. Trong ngày đầu thành lập, Cen Land có số lượng nhân sự vô cùng mỏng - chỉ 03 người.

Đến năm 2003, Cen Land có thêm 01 nhân viên hành chính và khoảng 10 nhân viên chính thức được trả lương. Giai đoạn này, Cen Land tập trung vào mảng thuê và cho thuê lại. Đến cuối năm 2005, công ty bắt đầu lấn sân sang mảng đầu tư thứ cấp với bước ngoặt lớn là thuê lại một nhà kho của Detech cao 3 tầng, rộng hơn 3.000m², tầng 1 là xưởng xe máy, tầng 2 và tầng 3 để trống. Nhận thấy lợi thế và bằng chiến lược thông minh, Cen Land đã ngăn vách, lắp điều hòa toàn bộ các phòng và cho FPT thuê làm địa điểm của trường Đại học FPT (phố Tôn Thất Thuyết). Dù có những thành công ban đầu, nhưng Cen Land vẫn gặp nhiều khó khăn về vốn xoay vòng hoạt động cho công ty.

Năm 2006 - 2007, Cen Land phát triển mạnh mẽ cho thuê. Và từ cuối năm 2007, Cen Land bắt đầu hoạt động môi giới và bán các sản phẩm bất động sản. Lúc này, Cen Land mở rộng và thành lập các văn phòng: Cen Mỹ Đình, Cen Tây Hồ, Cen Hai Bà Trưng và Cen Đống Đa - Đây đều là vị trí cầu nối giữa các dự án bất động sản lớn của Hà Nội, cũng như các điểm có dân số cơ học tăng cao, nhu cầu mua nhà lớn. Chiến lược này đã giúp Cen Land hiểu rõ thị trường, tạo tiền đề cho những bước phát triển bền vững trong tương lai.



KHỞI NGUỒN 2002 - 2007

HIỆN THỰC HÓA
TRIỆU ƯỚC MƠ




 02

RA KHƠI 2007 - 2012



“ Lần ra khơi này đồng nghĩa với việc Cen Land phải đối diện với những cơn mưa lớn và đây cũng là giai đoạn đòi hỏi những người đứng đầu vững tay chèo. Những người cầm lái phải thể hiện được bản lĩnh quản trị, tư duy nhạy bén cùng những ý tưởng sáng tạo để đưa ra những quyết định táo bạo. ”

Năm 2007, Việt Nam chính thức gia nhập WTO (Tổ chức thương mại thế giới). Thị trường trong nước cũng đón nhận làn sóng đầu tư lớn sau hội nhập, cũng là dòng chảy tín dụng tăng trưởng cao liên tục, thị trường chứng khoán phát triển thịnh vượng. Làn sóng bất động sản tăng trưởng mạnh mẽ với sự tham gia đông đảo của giới đầu tư. Chính vì vậy, từ cuối năm 2007 đến đầu năm 2008, Cen Land đẩy mạnh phát triển hoạt động môi giới và cho thuê bất động sản.

Hiểu rõ lợi thế và tiềm lực vốn có, giai đoạn này, Cen Land quyết định đầu tư thứ cấp vào nhiều dự án như: Văn Phú Victory (Hà Nội), Lê Thành (TP. Hồ Chí Minh)... Không bất ngờ khi những dự án này đã đem lại cho Cen Land kết quả kinh doanh vượt trên cả sự kỳ vọng.

Từ năm 2007 - 2012, ngoài Công ty Cổ phần bất động sản Thế Kỳ (Cen Land) hoạt động trong lĩnh vực môi giới và sàn giao dịch, các sáng lập viên và Cen Land còn mở rộng hoạt động kinh doanh thành lập thêm các công ty thành viên ở nhiều lĩnh vực khác nhau như: đầu tư, thẩm định giá, truyền thông và tổ chức sự kiện,...



Từ nửa cuối năm 2010, “quả bóng” bất động sản bị “xì hơi” mạnh trên diện rộng sau “cơn sốt” cục bộ, “lớp băng dày” bao phủ toàn thị trường. Nhiều cá nhân, doanh nghiệp bất động sản lao đao và dần lan ra cả nước. Sang tới 2011 thì gần như chạm đáy. Thời điểm này, nhiều chủ đầu tư bỏ trốn, bỏ lại dự án trong đó có cả những chủ đầu tư đã đã cầm tiền của Cen Land, khiến Cen Land cũng gặp không ít khó khăn.

Trước cơn mưa lớn ấy, Cen Land đã nỗ lực hết sức, tận dụng những kinh nghiệm có được, ngày đêm tìm cách để thu hồi vốn dù rằng kết quả không mấy khả quan. Điều may mắn nhất là trong tình hình đó, toàn thể cán bộ nhân viên Cen Land khi ấy đã cùng nhau nỗ lực không ngừng, làm việc với cường độ cao để giúp công ty vượt qua biến động, can trường đứng vững, giữ hình ảnh, uy tín với khách hàng.

Trải qua giai đoạn này, Cen Land đã chứng minh được tinh thần đoàn kết, tự lực tự cường, chính trực và chân thành giữ tinh thần làm việc chuyên nghiệp đối với đối tác, khách hàng. Cen Land tập trung đầu tư thứ cấp phân phối tại một số dự án lớn như: Lilama (52 Lĩnh Nam), Hateco, Mê Kông... tăng trưởng quy mô, ghi dấu các mốc quan trọng:

- Ngày 24/03/2009: Cen Land và các thành viên sáng lập tiến hành tái cơ cấu, tập trung nguồn vốn và thành lập công ty mẹ với tên gọi Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ (Cen Group).
- Ngày 07/05/2010: Cen Land tiếp tục cho ra mắt Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới (RSM), chuyên cung cấp các dịch vụ tư vấn marketing, truyền thông trong lĩnh vực bất động sản.
- Ngày 02/12/2010: Cen Land thành lập Công ty Bất động sản Cen Sài Gòn (Cen Sài Gòn), chính thức mở rộng hoạt động tại TP. Hồ Chí Minh.


 03

CHUYỂN HƯỚNG 2012 - 2017

Những tháng cuối năm 2011, sau hơn 9 năm hình thành và phát triển, nhận thấy sự biến đổi của thị trường, việc phát triển tách biệt không còn mang lại hiệu quả kinh doanh tối ưu, Cen Land đã quyết định hội tụ các đơn vị kinh doanh như: Cen Tây Hồ, Cen Mỹ Đình, Cen Đống Đa... về hoạt động tập trung tại văn phòng số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Bước vào đầu năm 2012, với ý tưởng cho ra đời một Siêu thị Bất động sản – nơi khách hàng có thể xem, lựa chọn nhiều dự án bất động sản cùng một lúc, Cen Land đã chính thức cho ra đời Hệ thống siêu thị dự án bất động sản (STDA) vào ngày 19/05/2012.

STDA là một sàn giao dịch hoàn toàn độc lập với các chủ đầu tư dự án. Điều này giúp Cen Land có được lượng dự án đa dạng và phong phú, nhiều loại hình sản phẩm, nhiều cấp độ và từ mọi vùng miền trên cả nước.

Với thành công của mô hình STDA, Cen Land đã quyết định mở rộng mô hình ra một số địa phương trên toàn quốc và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào hoạt động môi giới bất động sản.

- Tháng 01/2016: Cen Land thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ chi nhánh Đà Nẵng - Cen Đà Nẵng - đơn vị cung cấp dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp cho thị trường miền Trung.
- Tháng 9/2016: Sau nhiều năm nghiên cứu, nhận thấy sự thay đổi của thị trường bất động sản với những biến chuyển theo hướng ứng dụng công nghệ, thương mại điện tử, Cen Land đã đầu tư, phát triển và chính thức cho ra đời website ng-hemoigoi.vn. Website này ra đời với mục tiêu trở thành nơi niêm yết giỏ hàng dự án và nhà lẻ lớn nhất cả nước, kết nối người mua với người bán thuận tiện và dễ dàng.
- Tháng 12/2016: Cen Land thành lập văn phòng Hạ Long (Cen Hạ Long) tại Quảng Ninh.

Như vậy, xuất phát từ một công ty môi giới bất động sản đơn thuần với số lượng nhân viên giảm lược, trải qua thời gian, Cen Land đã sở hữu hệ sinh thái dịch vụ bất động sản đa dạng với hàng nghìn nhân viên được đào tạo bài bản, chuyên nghiệp, trách nhiệm trong công việc; là địa chỉ mua bán bất động sản uy tín, tin cậy của chủ đầu tư và khách hàng.

Cen Land đồng hành cùng chủ đầu tư ở nhiều hoạt động, tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị: hỗ trợ đầu tư tài chính cho chủ đầu tư; tư vấn quy hoạch; tư vấn thiết kế; marketing & truyền thông bất động sản; đóng gói sản phẩm, đầu tư, hợp tác đầu tư phát triển dự án, phân phối, bán hàng.

Cen Land tự hào giúp chủ đầu tư triển khai dự án đúng tiến độ, làm hồi sinh nhiều dự án bất động sản, mang sinh khí và sức sống cho nhiều khu đô thị, giúp khách hàng mua được nhà giá hợp lý, đúng tiến độ và pháp lý.

“ Sau những khó khăn, Cen Land như một người tỉnh tại đi trong làn mưa thu nhẹ nhàng, nhiều suy nghĩ, nhiều lo lắng. Bên cạnh đó, không thể thiếu ý thức nhìn nhận, đánh giá thị trường để có những bước chuyển mình phát triển mới phù hợp hơn. ”




 04

VƯỢN TẦM 2017 - NAY

“Cen Land trở thành vùng đất của những kẻ mộng mơ, Cen Land giai đoạn này như đi giữa cơn mưa mùa xuân mát lành với nhiều khởi đầu mới.”

- **Năm 2017:** ông Nguyễn Trung Vũ - Chủ tịch HĐQT Cen Land được vinh danh trong Top 10 giải thưởng Sao Đỏ. Ông Phạm Thanh Hưng, Phó Chủ tịch HĐQT Cen Land được vinh danh trong Top 100 doanh nhân trẻ tiêu biểu. Đây là 2 giải thưởng cao quý có ảnh hưởng lớn trong xã hội nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng.
- **Ngày 05/09/2018:** 50 triệu cổ phiếu CRE của Cen Land chính thức chào sàn HOSE; Cen Land với mã chứng khoán CRE là đơn vị thuận môi giới đầu tiên niêm yết trên sàn HOSE.
- **Năm 2019:** Ra mắt Cenhomes.vn - nền tảng công nghệ trực tuyến bất động sản hàng đầu hỗ trợ cho môi giới và người mua giao dịch nhanh chóng, tiện lợi. Ra mắt nhãn Cen X Space, mô hình văn phòng cho thuê Co-working.
- **Năm 2020:** Trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường, Cen Land vẫn cho ra mắt nhiều thương hiệu mới: Cen M&I, Cen CHS, Cen TP. HCM, Cen Cuckoo, CEN BSM. Trong đó, Cen Cuckoo là thương hiệu về dịch vụ quản lý, vận hành bất động sản.

Báo cáo của Vietnam Report phát hành tháng 3/2021, Cen Land đứng trong top 10 Công ty tư vấn & môi giới bất động sản Việt Nam uy tín của năm. Năm 2020, Cen Land đã môi giới thành công 8.416 giao dịch tương đương 32.303 tỷ đồng giá trị bất động sản.

Không chỉ tập trung phát triển hệ sinh thái bất động sản, Cen Land còn tiến hành nhiều hoạt động đầu tư, hỗ trợ các start up trong và ngoài ngành.

- **Năm 2021:** Cen Land nhận chuyển nhượng để sở hữu 100% nền tảng bất động sản công nghệ Cenhomes.vn; thành lập Cen Hà Nội và Cen Hồ Chí Minh để bán bất động sản Vinhomes.
- **Ngày 15/9/2021:** Cen Land cho ra mắt Cyber agent - hệ thống đại lý bất động sản cá nhân quy mô lớn tại Việt Nam.
- **Năm 2021:** Cen Land thực hiện hoạt động đầu tư thứ cấp mạnh mẽ nhất từ khi thành lập, với hơn 5.000 tỷ đầu tư vào một loạt các dự án có khả năng thanh khoản cao như: Louis City Hoàng Mai, Hinode Royal Park, Bình Minh Garden, C- Sky View, Casamia Hội An và Trinity Tower.
- **Năm 2022:** Cen Land hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng.



CÁC DẤU ẤN TRÊN HÀNH TRÌNH 20 NĂM

2002

2002

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ 21 Trường Thành ra đời.

2007

- Đổi tên thành Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỳ.
- Tăng vốn lên 10 tỷ đồng.

2008

Thành lập Sàn giao dịch BĐS Thế Kỳ, một trong những thành viên sáng lập của Hội Môi giới BĐS Việt Nam.

2012

Ra mắt Hệ thống Siêu thị dự án Bất Động Sản STDA.

2014 - 2015

- Thương hiệu STDA được công nhận bởi Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam.
- STDA trở thành Quán quân môi giới bất động sản với 34% thị phần Hà Nội, 15% thị phần TP. HCM.
- Tăng vốn lên 130 tỷ đồng.

2016

Ra mắt website nghemogioi.vn, kết nối cộng đồng môi giới BĐS Việt Nam.

2017

- Tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng.
- Hợp nhất 3 công ty thành viên.
- Quán quân môi giới trong 3 năm liên tiếp (2015-2017).
- Tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
- Khai trương văn phòng đại diện nước ngoài đầu tiên tại Hàn Quốc.
- VinaCapital và Dragon Capital trở thành cổ đông chiến lược.

2022

- Hợp tác phát triển dự án Hoa Tiên Paradise.
- Khai trương Công ty Cổ phần Cen Bình Dương.
- Ký kết hợp tác chiến lược với Vinahud.
- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng tháng 10/2022.



4.636 tỷ đồng

Vốn điều lệ



Hành trình 20 năm phát triển

Hiện thực hóa ước mơ của bạn

2021

- Tăng vốn điều lệ lên gần 960 tỷ đồng vào tháng 1/2021.
- Hoàn thành việc mua thành công 100% Cenhomes.vn.
- Tăng vốn điều lệ lên gần 2.016 tỷ đồng tháng 10/2021.
- Ra mắt Cyber Agent.
- Ký hợp tác chiến lược toàn diện với I.P.A.

2020

Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn ver 2.0 nổi bật với tính năng thẩm định giá BĐS.

2019

- Tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng.
- Ra mắt nền tảng công nghệ BĐS Cenhomes.vn.
- Vận hành hệ thống văn phòng Co-working Cen X Space.

2018

Chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh.

ĐIỂM NHẤN NĂM 2022

Những sự kiện tiêu biểu trong năm 2022

CEN LAND

Ký kết hợp tác



Ký kết hợp tác chiến lược với Vinahud



Ký kết hợp tác với Gamuda Land phân phối dự án Central Residence



Ký kết với Hồng Lam Xuân Thành hợp tác phát triển dự án Hoa Tiên Paradise

Tăng Vốn điều lệ

hơn **4.636** tỷ đồng

\$

Chào bán cổ phiếu 1:1 và thưởng cổ phiếu 30%



Ký kết hợp tác chiến lược dự án Fiato



Ký kết đối tác kinh doanh chiến lược dự án Aqua City và Novaworld Phan Thiết



CEN LAND

Khai trương



ĐIỂM NHẤN NĂM 2022

Những sự kiện tiêu biểu trong năm 2022

<Tiếp theo>



Cen Sài Gòn ký kết hợp tác toàn diện cùng Thành Phương Real



Cen Sài Gòn ký kết hợp tác phân phối giai đoạn 2 Dự án Akari City với Nam Long

Cen Sài Gòn



Ký kết hợp tác



Ký kết phát triển kinh doanh dự án C-River View với C-Holdings

Cen Miền Nam



Ký kết hợp tác ký kết hợp tác cùng CIC Sơn Hà



Giải thưởng trong năm 2022



Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư



Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam năm 2021



Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam năm 2022

Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam



Top 100 Sao Vàng Đất Việt năm 2021



ĐIỂM NHẤN NĂM 2022

Giải thưởng trong năm 2022

<Tiếp theo>

Hội Môi giới
Bất động sản Việt Nam



Top 10 sàn giao dịch BĐS
xuất sắc Việt Nam 2021



Top 10 Sàn BĐS quy mô &
hiệu quả nhất Việt Nam 2021



Hội hội bất động sản
Việt Nam



Top 10 sàn giao dịch bất động
sản tốt nhất 2021



Top 10 sàn giao dịch bất động
sản tốt nhất 2022

TỔNG QUAN VỀ CEN LAND

Thông tin khái quát

Tên Công ty
 CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
 (CEN LAND)

Tên quốc tế
 CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 08 năm 2001, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 27/10/2022

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

- Văn phòng giao dịch**
- Văn phòng tại Hà Nội: Tầng 1, Số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.
 - Văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh: Tòa nhà 91A Cao Thắng, Phường 3, Quận 3, TP. HCM

Nơi niêm yết
 Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại
 (024) 626 36 688

Email
 info@Cenland.vn

Ngành nghề kinh doanh chính
 Tư vấn, môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản
 Kinh doanh bất động sản

Logo



Thông tin cho cổ đông - Nhà đầu tư

Mã chứng khoán: CRE

Vốn điều lệ (đồng)
4.636.785.340.000

Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết (cổ phiếu)

463.678.534

ĐỊA BÀN KINH DOANH

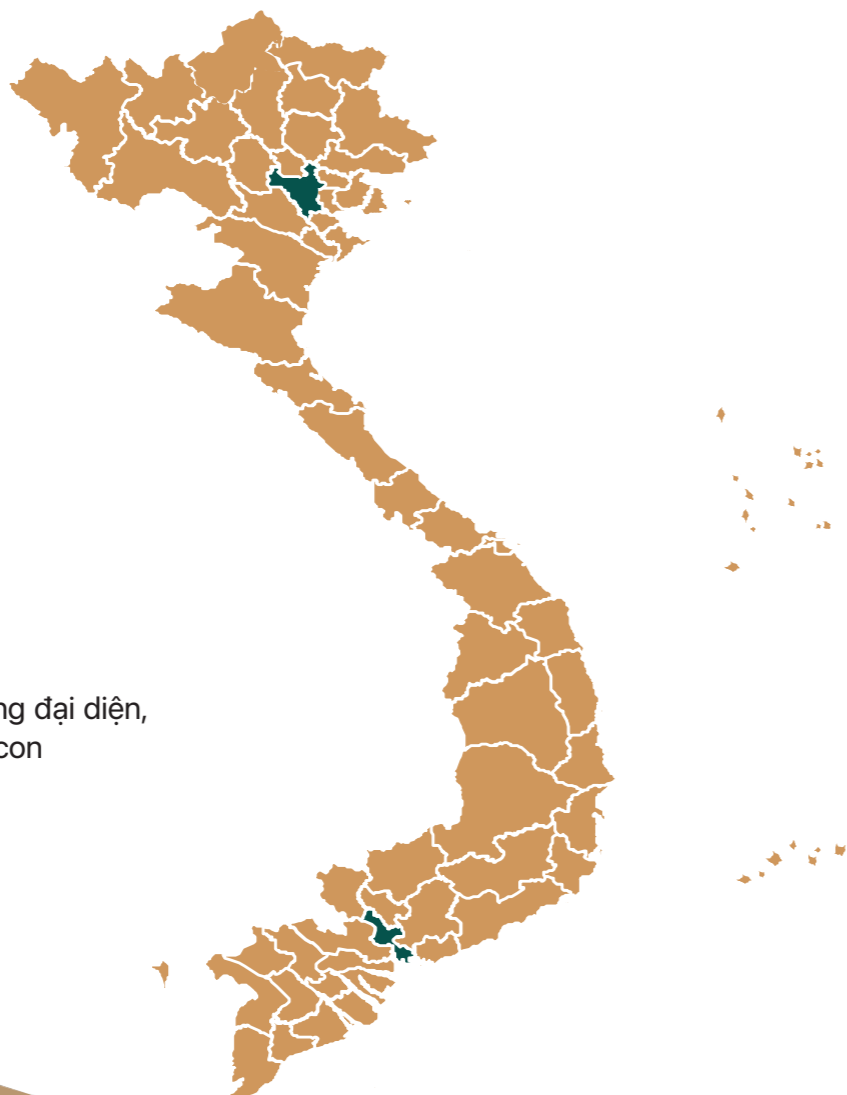
Với đặc thù hoạt động kinh doanh là cung cấp dịch vụ môi giới và dịch vụ nghiên cứu, tư vấn marketing cho các dự án bất động sản trên địa bàn hoạt động rộng khắp các tỉnh thành cả nước, do đó toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trên toàn lãnh thổ Việt Nam.

02 Chi nhánh

- Hà Nội
- TP. Hồ Chí Minh

Tỉnh thành

15 Với văn phòng đại diện, các công ty con



Mạng lưới quốc tế:

Công ty có 01 văn phòng đại diện liên lạc tại Hàn Quốc.



Các đối tác liên kết tại Châu Âu và Australia.

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Tầm nhìn

- Cen Land luôn không ngừng hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu Việt Nam với công nghệ tiên phong để tạo ra sự bất phá và khác biệt;
- Trở thành nhà đầu tư bất động sản thứ cấp chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam;
- Là đối tác không thể thiếu của các nhà phát triển bất động sản trong nước và quốc tế tại Việt Nam.



Sứ mệnh

- Giải quyết những nỗi đau, vấn nạn của thị trường bất động sản cho Chủ đầu tư, đối tác, khách hàng;
- Tạo môi trường để mọi người dân Việt Nam đều được tiếp cận và giao dịch bất động sản an toàn và minh bạch;
- Tham gia sâu vào chuỗi giá trị bất động sản ở cả giai đoạn trước, trong và sau bán hàng như: đầu tư tài chính, tư vấn thiết kế quy hoạch, tiện ích... giúp Chủ đầu tư triển khai và bàn giao dự án đúng tiến độ;
- Chia sẻ nguồn hàng lớn cho các sàn liên kết, giúp hàng chục nghìn môi giới tiếp cận với giỏ hàng giá trị, đồng thời hiện thực hóa hàng ước mơ về tổ ấm hạnh phúc cho hàng triệu khách hàng, giúp thị trường được khởi thông, tạo ra nhiều giá trị cho cộng đồng;
- Góp phần để xã hội có cái nhìn khách quan và trân trọng hơn đối với nghề môi giới bất động sản.



Giá trị cốt lõi

Cen Land từ khi khởi dựng đã là một đơn vị phân phối tiếp thị bất động sản, với phương châm "Hiện thực hóa ước mơ của bạn" và mang lại "Tài sản thực - Giá trị thực" cho nhà đầu tư, khách hàng và cả cán bộ nhân viên của Công ty. Trên con đường phát triển, Cen Land tiếp tục củng cố giá trị cốt lõi của mình là đơn vị phân phối và cung cấp dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam, trên cơ sở đó mở rộng lĩnh vực đầu tư, phát triển các dịch vụ bất động sản khác làm hoàn thiện thêm hệ sinh thái bất động sản của Cen Land.

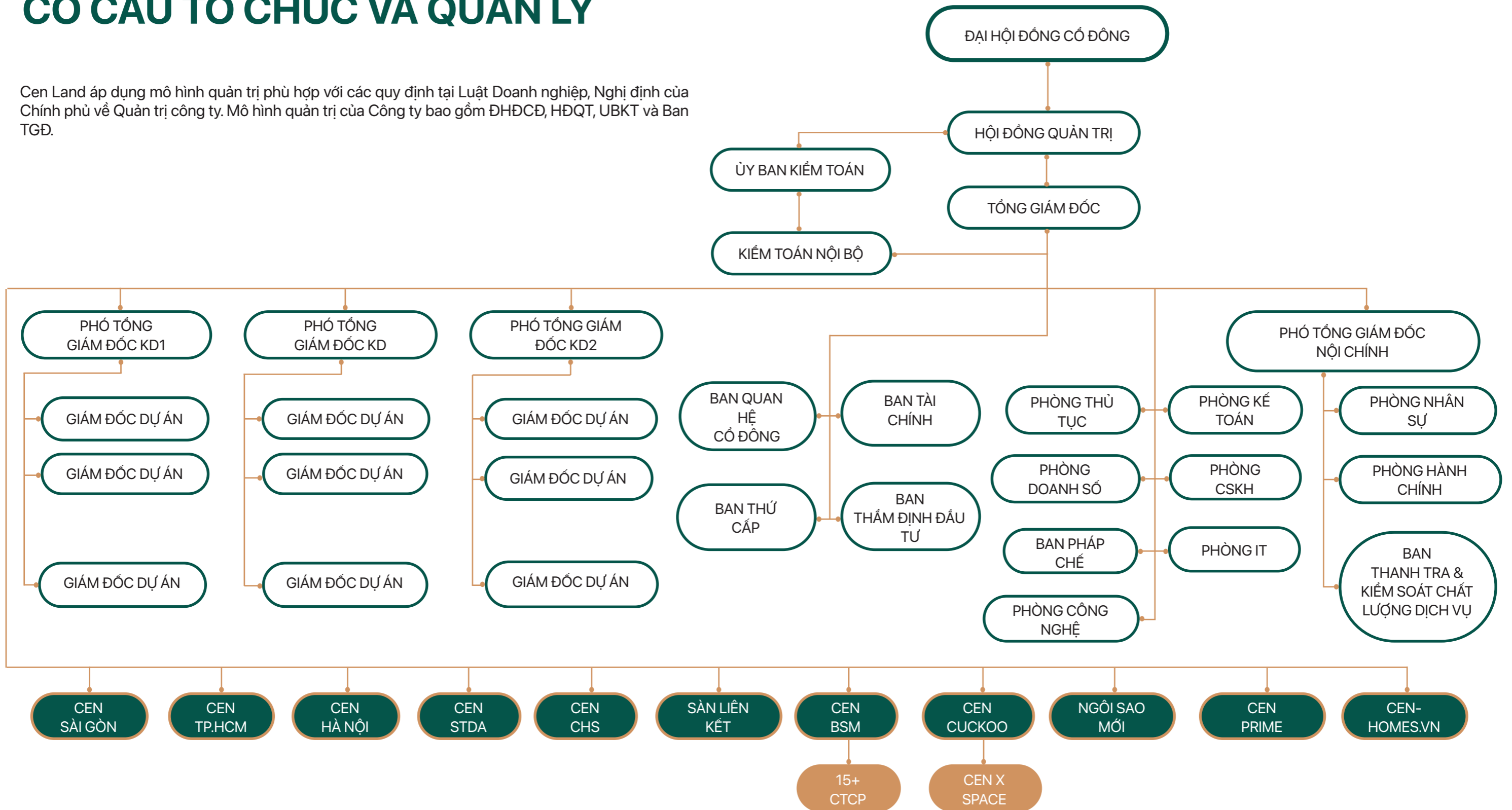


Triết lý kinh doanh

Phụng sự và giải quyết các vấn đề của xã hội, từ đó đóng góp cho cộng đồng và mang lại chỗ đứng cho doanh nghiệp.

CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ

Cen Land áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Nghị định của Chính phủ về Quản trị công ty. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, UBKT và Ban TGD.



CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ QUẢN LÝ

<Tiếp theo>



ĐHĐCĐ: 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 Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.

HDQT: 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. HDQT hiện tại của Công ty có 07 (bảy) thành viên trong đó có 2 thành viên HDQT độc lập, mỗi nhiệm kỳ của HDQT là 05 (năm) năm. Chủ tịch HDQT do HDQT bầu ra.

UBKT: Ủy ban kiểm toán trực thuộc HDQT Cen Land và chịu trách nhiệm trước HDQT 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.

Trong Ủy ban kiểm toán có bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc ban điều hành thực hiện các nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến công tác kiểm toán nội bộ.

Nội dung công việc của Ủy ban kiểm toán gồm:

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 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 HDQT và của Ban TGD.
- 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...

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.

Ban TGD: Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGD và 02 Phó TGD. TGD do HDQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HDQT 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 TGD do HDQT bổ nhiệm. Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, tài chính và quản lý.

BAN LÃNH ĐẠO

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chủ tịch HĐQT – Ông Nguyễn Trung Vũ

Ngày sinh: 14/11/1971

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Ông Vũ là người sáng lập ra thương hiệu Cen Land, có hơn 30 năm kinh nghiệm trên mọi mặt trong lĩnh vực BĐS. Ông hiện còn đang nắm giữ cương vị Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ.

Cổ phiếu nắm giữ: 240.051.576 CP (51,77%)

Sở hữu cá nhân: 8.540.203 CP (1,84%)

Phó chủ tịch HĐQT - Ông Phạm Thanh Hưng

Ngày sinh: 10/09/1972

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh quốc tế - chuyên ngành Quản lý và chuyển giao Công nghệ

Ông Hưng đã gắn bó với Cen Group 13 năm và nắm giữ nhiều vị trí quan trọng tại các công ty thuộc hệ sinh thái Cen Group. Trước đó, ông đã có nhiều năm làm việc cho các doanh nghiệp Việt Nam và nước ngoài, tích lũy được kiến thức phạm vi rộng từ đầu tư, kinh doanh đến công nghệ. Ông Hưng hiện còn đang là Chủ tịch HĐQT CTCP Thẩm định giá Thế Kỷ, Chủ tịch HĐQT CTCP Cen Academy; Chủ tịch Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỷ; Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Thế Kỷ; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ.

Sở hữu cá nhân: 13.270.494 CP (2,86%)



Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

Ngày sinh: 09/05/1971

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Là thành viên mới gia nhập HĐQT của Cen Land từ năm 2020, ông Chiến thực chất đã là một thành viên của tập đoàn từ năm 2015. Trước đó, ông đã có 18 năm làm việc trong lĩnh vực Kế toán – Tài chính. Ông Chiến hiện còn đang là Chủ tịch kiêm TGD Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên Kết Cen.

Sở hữu cá nhân: 96.216 CP (0,02%)



Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT độc lập – Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh



Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT độc lập – Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Ngày sinh: 07/07/1978

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Xã hội học

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

Sở hữu cá nhân: 0 CP (0%)



Thành viên Hội đồng quản trị độc lập



Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

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

Ngày sinh: 10/10/1963

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Tài chính kế toán

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

Sở hữu cá nhân: 0 CP (0%)

Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán – Ông Vương Văn Tường

Ngày sinh: 26/10/1977

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Tài chính kế toán

Ông Tường có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm tại nhiều vị trí quan trọng tại nhiều DN. Ông được bầu làm thành viên HĐQT và thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm 2021.

Sở hữu cá nhân: 124.000 CP (0,03%)



Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán

BAN LÃNH ĐẠO

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Thành viên Hội đồng quản trị
kiêm Tổng Giám đốc

**Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc –
Ông Chu Hữu Chiến**
Xem nội dung giới thiệu tại phần Hội đồng quản trị.

**Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc –
Bà Nguyễn Minh Hồi**
Xem nội dung giới thiệu tại phần Hội đồng quản trị.



Phó Chủ tịch HĐQT
kiêm Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc – Ông Nguyễn Anh Hương
Ngày sinh: 21/01/1969
Trình độ chuyên môn: Dược sĩ Đại học

Ông Hương nắm giữ chức vụ Phó TGD của CTCP Bất động sản Thế Kỳ kể từ năm 2012. Trước đó, ông công tác tại vị trí Phó TGD Kinh doanh của công ty.
Sở hữu cá nhân: 173.450 CP (0,04%)



Phó Tổng Giám đốc



03 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- 40 Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Ban TGD
- 42 Tình hình tài chính
- 42 Tình hình tài sản
- 43 Tình hình nguồn vốn
- 46 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu
- 47 Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết
- 50 Định hướng kế hoạch kinh doanh 2023 của Ban TGD
- 52 Dự án tiêu biểu năm 2022

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA BAN TGD

Năm 2022 là một năm đầy thách thức, khó khăn đối với ngành bất động sản khi chứng kiến sự sụt giảm đột ngột cả cung lẫn cầu. Trái với kỳ vọng thị trường sẽ quay đầu, tăng trưởng mạnh mẽ sau khi đại dịch đi qua, hiện nay thị trường bất động sản lại đối mặt với nhiều thách thức mới khi tín dụng ngân hàng bị thắt chặt, kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát, lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư.

Những khó khăn, thách thức của thị trường tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh, vận hành của Công ty. Nhưng nhờ bản lĩnh, tinh thần lạc quan của các cấp lãnh đạo, nội lực mạnh mẽ, kinh nghiệm 20 năm trong lĩnh vực bất động sản, Ban lãnh đạo Công ty đã kịp thời điều chỉnh chiến lược kinh doanh, giúp Cen Land thích ứng linh hoạt với sự thay đổi bất thường của thị trường, hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro hiện hữu. Kết quả là năm 2022, mặc dù không đạt được kế hoạch kinh doanh do HĐQT giao từ đầu năm, song trong bối cảnh thị trường thay đổi đột ngột và suy giảm nghiêm trọng, Công ty vẫn ghi nhận kết quả kinh doanh tương đối khả quan, thể hiện qua các con số như sau:

KẾT QUẢ KINH DOANH

Doanh thu bán và cung cấp dịch vụ

3.670,72 tỷ đồng

Doanh thu thuần

3.475,71 tỷ đồng

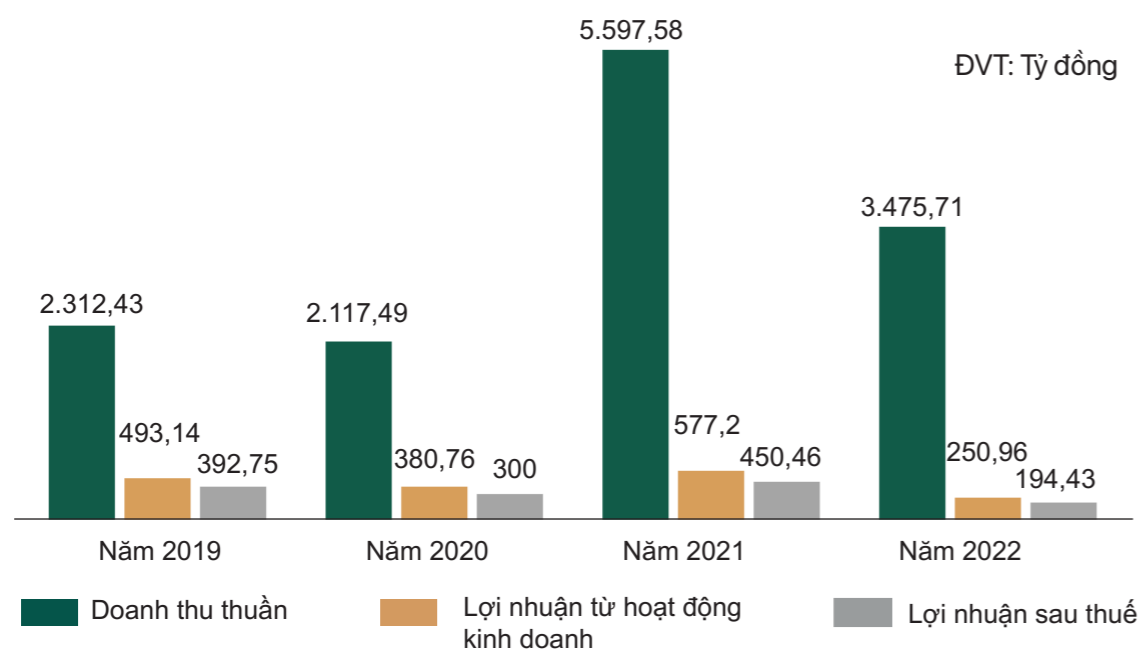
Lợi nhuận sau thuế

194,43 tỷ đồng

Tổng tài sản

7.617,07 tỷ đồng

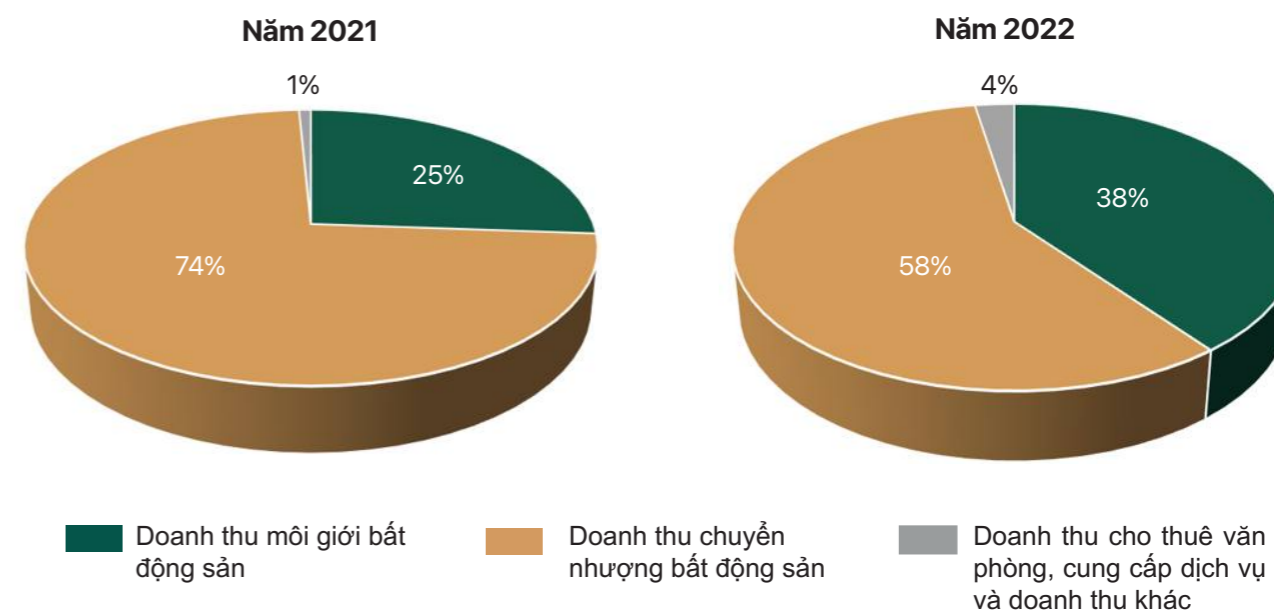
Doanh thu và lợi nhuận giai đoạn 2019 - 2022



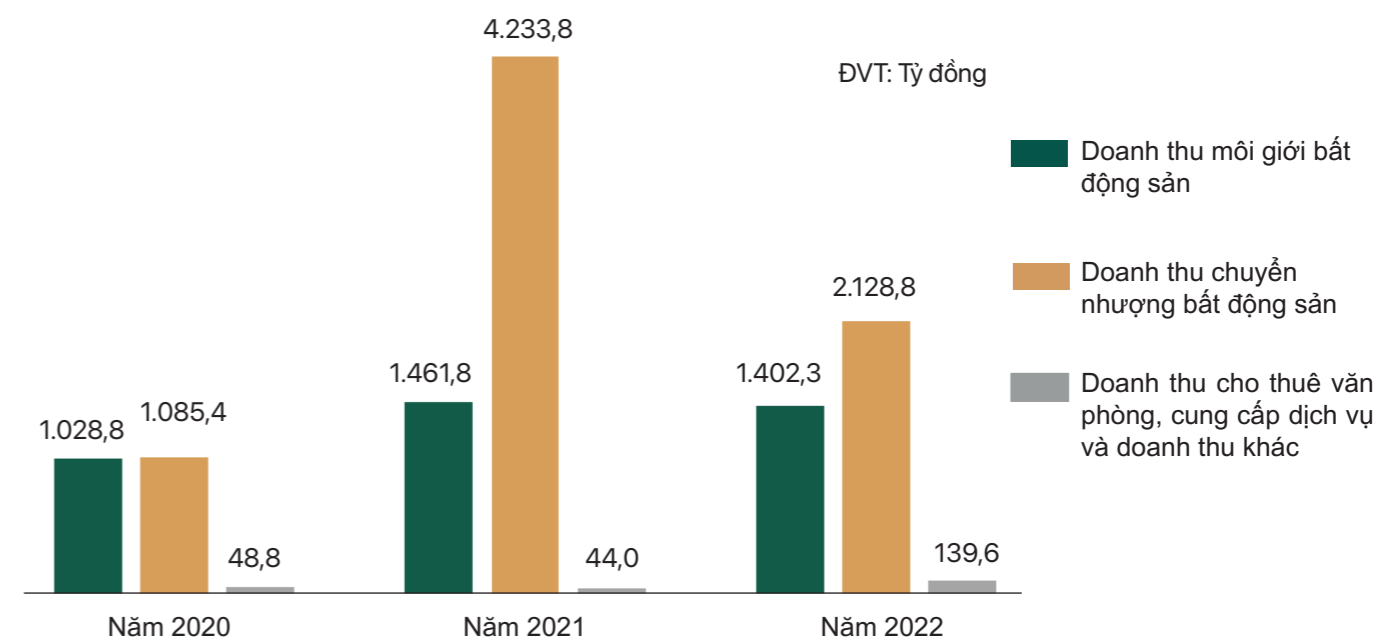
Để có được kết quả này, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV của công ty đã có những nỗ lực vượt bậc ứng phó trước những biến động bất thường do nhiều yếu tố vĩ mô tác động.

Ngay từ đầu năm, Ban lãnh đạo Công ty đã có nhận định tình hình thị trường còn nhiều diễn biến phức tạp khó lường, có thể có nhiều biến động không thuận lợi, từ đó tập trung nguồn lực đẩy mạnh thực hiện các giải pháp bán hàng linh hoạt trên toàn bộ kênh bán hàng đã được triển khai trên cả nước. Đồng thời, cũng ngay từ Quý I/2022, hoạt động đầu tư thứ cấp cũng được tăng tốc đẩy mạnh ra hàng, tiêu biểu là các dự án: Kim Chung Di Trạch, Hoa Tiên Paradise, Trinity Tower... Đến giữa Quý II/2022, thị trường có diễn biến không thuận lợi do một số sự kiện chính trị trong nước và chính sách điều tiết thắt chặt tín dụng, kiểm soát trái phiếu của nhà nước, giao dịch sụt giảm nhanh chóng, thậm chí đóng băng. Công ty đã dự đoán tình hình thị trường bất động sản sẽ còn rất nhiều khó khăn và bất lợi nên đã linh hoạt điều chỉnh quy mô hoạt động kinh doanh trong 6 tháng cuối năm thích ứng với diễn biến thị trường, hạn chế các hoạt động đầu tư thứ cấp, tìm kiếm các cơ hội mới tại các thị trường bất động sản quốc tế như châu Âu, châu Úc. Bên cạnh những giải pháp linh hoạt kịp thời, Công ty còn đưa ra rất nhiều giải pháp tinh thể và cấp bách trong năm 2022 để khắc phục khó khăn và vượt qua sự bất định của thị trường.

Cơ cấu doanh thu



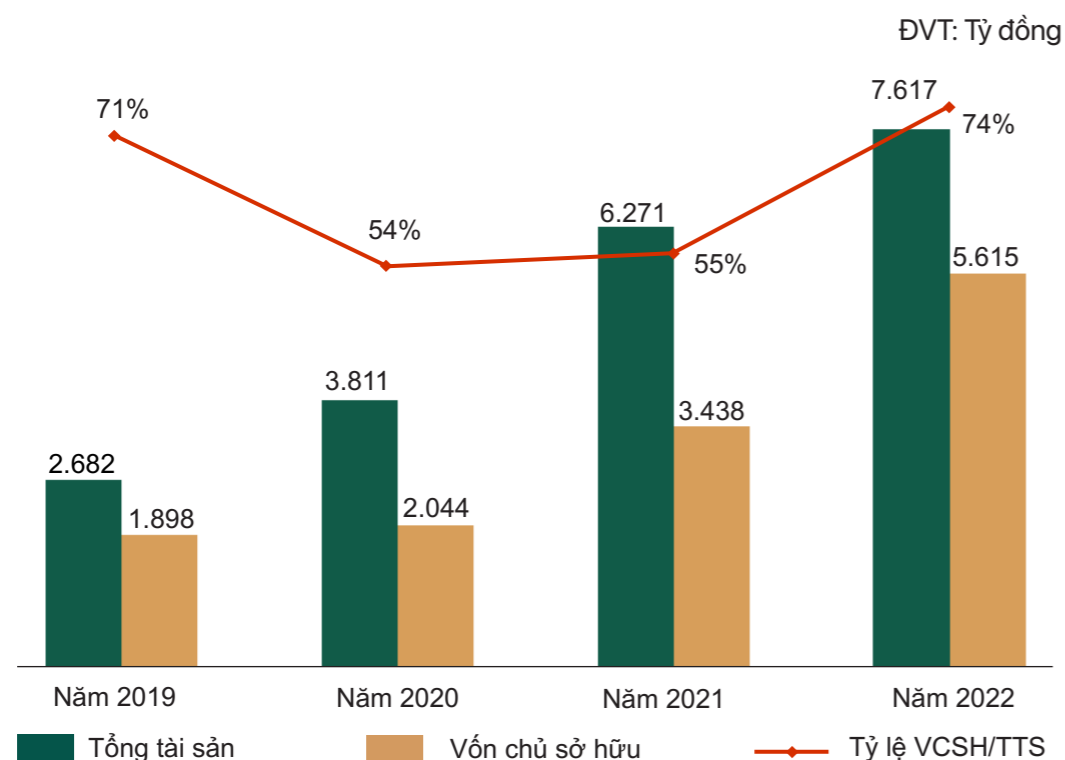
Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2020 - 2022



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Công ty tích lũy được nguồn tài chính dồi dào sẵn sàng phục vụ cho đầu tư phát triển. Linh hoạt sử dụng các công cụ tài chính và tăng cường sử dụng đòn bẩy tài chính để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

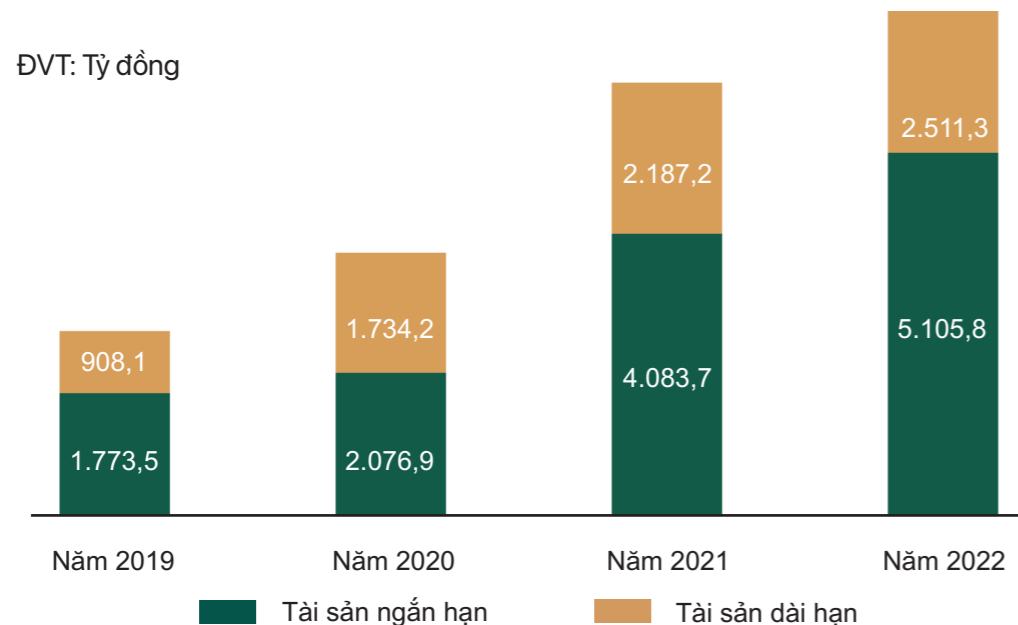
Tổng tài sản và VCSH giai đoạn 2019 - 2022



Tình hình tài sản

Tính đến ngày 31/12/2022, Tổng tài sản của Cen Land đạt **7.617,07** tỷ đồng tăng **21,47%** so với năm 2021.

Cơ cấu tài sản giai đoạn 2019 - 2022



Tài sản ngắn hạn

Chiếm **67,03%**

Tổng tài sản của Công ty

Tăng **25,03%**

So với năm 2021

Tài sản dài hạn

Chiếm **32,97%**

Tổng tài sản của Công ty

Tăng **14,82%**

So với năm 2021

Cuối năm 2022, Tài sản ngắn hạn của công ty là 5.105,80 tỷ đồng.

- Các khoản phải thu ngắn hạn có tỷ trọng lớn nhất, chiếm 56,06% tổng tài sản, tăng 115,98% so với năm 2021 chủ yếu từ việc tăng các khoản hợp tác đầu tư, đặt cọc nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, dự án tại Yên Phong (Bắc Ninh), dự án khu du lịch và giải trí Tuần Châu, dự án Khu du lịch và Nhà nghỉ Xuân Thành (Hoa Tiên Paradise) và các khoản ký cược ký quỹ làm tổng đại lý phân phối các dự án khác.
- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 17,34%; tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn giảm còn 1/3 lần so với năm 2021; đầu tư mua trái phiếu còn 44 tỷ đồng, giảm hơn 700 tỷ đồng so với 2021.
- Khoản Thuế GTGT được khấu trừ và Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước tăng mạnh với mức tăng lần lượt là gấp xấp xỉ 8 và 6 lần so với năm 2021. Trong đó, Khoản Thuế GTGT được khấu trừ lên đến 13,368 tỷ đồng.

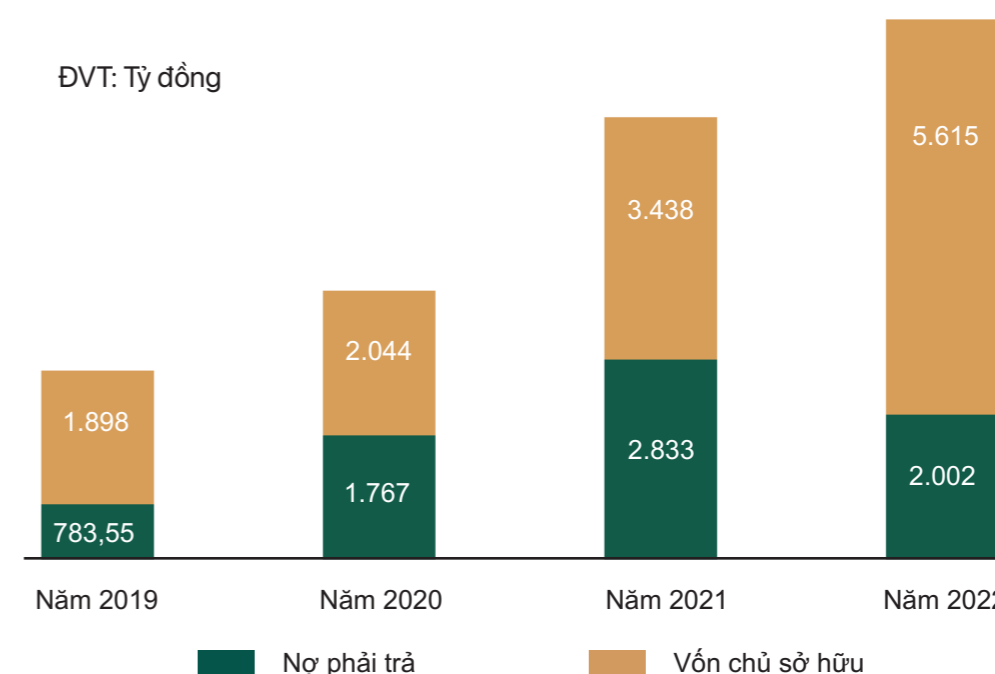
Tính đến cuối năm 2022, Tài sản dài hạn của công ty đạt 2.511,271 tỷ đồng.

- Phần lớn tài sản dài hạn là các khoản phải thu dài hạn, có giá trị 2.103,59 tỷ tăng 19,18% so với năm 2021 và chiếm 27,62% tổng tài sản.
- Một khoản mục đáng chú ý khác là Tài sản cố định với 213,94 tỷ chiếm 2,8% tổng tài sản.

Tình hình nguồn vốn

Năm 2022, Công ty đã chào bán cổ phiếu ra công chúng và Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu dẫn đến nguồn vốn của Công ty tăng đáng kể.

Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2019 - 2022



NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Tỷ đồng

Chi tiêu	2019	2020	2021	2022	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022	Tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	779,5	1.314,88	1.879,80	1.996,52	66,36%	99,72%	6,21%
Nợ dài hạn	4,05	451,89	952,74	5,66	33,64%	0,28%	(99,41%)
Tổng nợ phải trả	783,55	1.766,77	2.832,84	2.002,18	100%	100%	(29,32%)

Tính đến hết năm 2022, Nợ phải trả của Công ty là 2.002,18 tỷ đồng, giảm 29,32% so với năm 2021.

- Nợ ngắn hạn:** Nợ ngắn hạn tổng thể là 1.996,52 tỷ đồng chiếm 99,72% và tăng 6,21% so với năm 2021.
 - Các khoản mục chính và tăng mạnh nhất trong nợ ngắn hạn bao gồm khoản phải trả người bán ngắn hạn trị giá 139,91 tỷ đồng, tăng 48,89% so với năm 2021.
 - Khoản phải trả người lao động và chi phí phải trả ngắn hạn lần lượt là 87,395 tỷ đồng và 119,780 tỷ đồng, tương ứng tăng 23,21% và 28,71% so với năm 2021.
 - Cùng với đó, Khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng lên 1.003 tỷ đồng chiếm 50,10% cơ cấu nợ năm 2022 và tăng 31% so với năm 2021. Trong khi đó, Khoản Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn có sự sụt giảm với mức giảm là 19,52% so với năm 2021.
- Nợ dài hạn:** Tổng thể Nợ dài hạn là 5,66 tỷ đồng chiếm 0,28% tổng nợ phải trả năm 2022 và giảm mạnh 99,41% so với năm 2021.
 - Khoản phải trả dài hạn khác trị giá 3,384 tỷ tăng 23,34% so với năm 2021.
 - Mức giảm của Nợ phải trả chủ yếu đến từ Nợ dài hạn. Cụ thể, Khoản mục Vay và nợ thuê tài chính dài hạn với mức giảm 947,727 tỷ đồng, tương đương giảm 99,76%.
- Tình hình trái phiếu trong năm:**
 - Năm 2022, Công ty đã hoàn thành mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu mã CREB2124001 với tổng mệnh giá 500 tỷ phát hành ngày 26/03/2021.
 - Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty chỉ đang lưu hành một lô trái phiếu riêng lẻ được phát hành năm 2020 với mục đích tăng vốn hoạt động của Công ty, phục vụ sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp các Dự án Bất động sản, cho vay để góp vốn vào các Dự án Bất động sản. Thông tin về số lượng trái phiếu như sau:

Giá trị (VND)	Lãi suất (%)	Kỳ hạn	Mệnh giá
450.000.000.000	Năm đầu: 10,5%/năm Các năm sau: Thả nổi	36 tháng	100.000 VND/trái phiếu

Nợ phải trả

2.002,18 tỷ đồng

Tăng **29,32%**

So với năm 2021

VỐN CHỦ SỞ HỮU

ĐVT: Tỷ đồng

Vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022 đạt **5.614,89** tỷ đồng tăng **63,30%** so với năm 2021, tỷ trọng nguồn vốn tăng từ **54,83%** năm 2021 lên **73,71%** vào năm 2022. Năm 2022, Công ty đã đã Chào bán cổ phiếu ra công chúng và Phát hành cổ phiếu để tăng nguồn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Cụ thể:

	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	Phát hành cổ phần tăng VDL từ nguồn VCSH
+ Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ	
+ Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông;	
+ Mã cổ phiếu:	CRE	
+ Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu	
+ Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	201.599.557 cổ phiếu	
+ Tổng số lượng cổ phiếu chào bán/phát hành:	201.599.449 cổ phiếu	60.479.834 cổ phiếu
+ Tỷ lệ phát hành:	100%	30%
+ Tỷ lệ thực hiện quyền:	01:01 (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);	100:30 (cổ đông sở hữu 100 (một trăm) cổ phiếu thì được nhận 30 (ba mươi) cổ phiếu mới);
+ Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	
+ Mục đích tăng vốn:	Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.	
+ Nguồn vốn phát hành:		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán.

Kết quả phát hành

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 262.078.977 cổ phiếu tương ứng 99,99% tổng số cổ phiếu phát hành và chào bán. Trong đó:
 - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 201.599.449 cổ phiếu, ngày kết thúc Đợt chào bán: 19/10/2022; và
 - Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.528 cổ phiếu, ngày kết thúc Đợt phát hành: 16/8/2022.
 - Số lượng cổ phiếu lẻ được hủy bỏ: 306 cổ phiếu
 - Tổng số lượng cổ phiếu sau khi phát hành: 463.678.534 cổ phiếu, trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 463.678.426 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu quỹ: 108 cổ phiếu.
- Vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành: 4.636.785.340.000 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn sáu trăm ba mươi sáu tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).
- Công ty đã hoàn thành niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu được phát hành thành công, ngày niêm yết: 28/11/2022.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				ĐVT: lần
Khả năng thanh toán ngắn hạn	2.28	1.58	2,17	2,56
Khả năng thanh toán nhanh	2.09	1.56	1,91	2,34
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				ĐVT: %
Hệ số nợ/ Tổng tài sản	29.22%	46.36%	45,17%	26,29%
Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	41.28%	86.42%	82,38%	35,66%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				ĐVT: Vòng
Vòng quay hàng tồn kho	5.19	17.50	16,81	5,68
Vòng quay tổng tài sản	0.92	0.65	1,11	0,50
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				ĐVT: %
Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	16.98%	14.17%	8,05%	5,59%
Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu bình quân	23.19%	15.22%	16,43%	4,30%
Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	15.68%	9.24%	8,94%	2,80%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	21.33%	17.98%	10,31%	7,22%

1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán Nhóm chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty năm 2022 đều có xu hướng tăng. Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn và Hệ số khả năng thanh toán nhanh lần lượt là 2,56 và 2,34 vào năm 2022. Hệ số thanh toán cũng được cải thiện khi Công ty mới huy động thêm được nguồn vốn từ đợt chào bán thêm cổ phần tăng vốn điều và phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu trong năm 2022 và các hợp tác đầu tư khác.

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn Về cơ cấu vốn, năm 2022 các hệ số nợ đã giảm mạnh so với năm 2021. Hệ số nợ/ Tổng tài sản là 26,29% và Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu là 35,66%. Nhóm chỉ tiêu này phản ánh rất rõ chiến lược của Công ty và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp khi Công ty tăng cường sử dụng vốn chủ sở hữu, giảm dùng đòn bẩy tài chính và tích lũy được nguồn tài chính dồi dào sẵn sàng cho mục tiêu phát triển.

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động Bên cạnh đó, năm 2022 là một năm khó khăn với các doanh nghiệp ngành BĐS nói chung và với Cen Land nói riêng. Nhóm chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty có sự tụt giảm so với năm 2021. Vòng quay tổng tài sản giảm xuống còn 0,50 do doanh thu thuần của Công ty giảm mạnh bởi 37,91% so với năm 2021. Cùng với đó, chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty cũng giảm so với năm 2021.

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời Nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty có sự tụt giảm so với năm 2021. Hệ số LNST/ Doanh thu thuần giảm còn 5,59% so với năm 2021. Bên cạnh đó, Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu bình quân cũng giảm mạnh, giảm gần 4 lần so với năm 2021 do LNST của Công ty giảm trong khi VCSH mạnh.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Nhìn chung hoạt động của các công ty con của Cen Land năm 2022 chưa thật sự khởi sắc và còn gặp nhiều khó khăn.



Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

Vốn điều lệ

50 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land

100%

Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ (Cenhomes)

Sở hữu nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu Việt Nam, Cenhomes.vn – đại siêu thị dự án trực tuyến cho mọi nhu cầu kinh doanh, khai thác bất động sản. Cenhomes.vn niêm yết và cung cấp thông tin hơn 2 triệu căn nhà và 500 dự án trên toàn quốc. Sở hữu hệ thống định giá và dịch vụ toàn diện bán – cho thuê – khai thác bất động sản, Cenhomes.vn hướng tới trở thành đại diện cho khách hàng trong mọi nhu cầu giao dịch bất động sản. Ngoài ra Cenhomes.vn còn cung cấp các công cụ marketing, tư vấn và giao dịch bất động sản online hỗ trợ rất hiệu quả cho lực lượng môi giới và đối tác liên kết mở rộng hoạt động bán hàng trên toàn quốc. Trong năm 2022, Cenhomes.vn ghi nhận doanh thu và LNST lần lượt đạt 364,1 tỷ đồng và -1,4 tỷ đồng.

CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới

Được thành lập từ năm 2010, Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới là một trong những doanh nghiệp cung cấp dịch vụ marketing và truyền thông bất động sản đầu tiên tại Hà Nội. Với hơn 500 dự án đã hoàn thành, được hơn 100 chủ đầu tư BĐS tin tưởng sử dụng dịch vụ trong suốt hơn 10 năm hình thành và phát triển. Trong năm 2022, công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 85,68 tỷ đồng tương đương năm 2021, LNST đạt 6,67 tỷ đồng tăng 49% so với năm 2021.



Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.

Vốn điều lệ

10 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land

80%

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

<Tiếp theo>



Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

Vốn điều lệ

20 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen Land

100%

Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen (Cen BSM)

Cen BSM là công ty con được Cen Land rót vốn 100%, với mục đích để mở rộng và quản lý một cách chuyên nghiệp các công ty cổ phần mang thương hiệu Cen trên toàn quốc. Hệ thống các công ty cổ phần này sẽ thay thế cho các văn phòng đại diện tại các tỉnh, thành. Năm 2022, Cen BSM ghi nhận doanh thu thuần tăng mạnh đạt 106,62 tỷ đồng, gấp hơn 25 lần với năm 2021. Điều đó thể hiện chủ trương cổ phần hóa các công ty và văn phòng đại diện tại địa phương đang đi đúng hướng.

Công ty TNHH Cen Cuckoo

Cen Cuckoo là thương hiệu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực quản lý, dịch vụ nhà ở, dịch vụ văn phòng ... đầu tiên có quy mô lớn của Việt Nam. Hiện Cen Cuckoo đang quản lý và vận hành cho các dự án bất động sản của tập đoàn và sở hữu hệ thống văn phòng co-working Cen X Space hiện đại hàng đầu tại Việt Nam. Năm 2022, Cen Cuckoo ghi nhận doanh thu 37,41 tỷ đồng, tăng mạnh 157,83% so với năm 2021.



Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất.

Vốn điều lệ

20 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen

100%

Công ty TNHH Cen Prime

Công ty TNHH Cen Prime được thành lập vào tháng 03/2019 với tên gọi là Công ty Cổ phần M&I Thế Kỳ. Sau khi được CTCP Bất động sản Thế Kỳ mua lại 100% vốn và chuyển đổi loại hình từ công ty cổ phần thành công ty TNHH MTV được đổi tên thành Công ty TNHH Cen Prime. Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Năm 2022, Công ty chưa ghi nhận doanh thu.

Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

Vốn điều lệ

20 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen

80%

CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn

Được thành lập từ tháng 12/2010, CEN Sài Gòn đang từng bước khẳng định vị thế, uy tín của mình tại thị trường BĐS TP.HCM. Với mục tiêu trở thành đơn vị phân phối BĐS hàng đầu khu vực Miền Nam, CEN Sài Gòn đang ngày càng hoàn thiện bộ máy nhân sự, nâng cao chất lượng chuyên môn, liên kết với nhiều ngân hàng, CĐT lớn... để cung cấp những dịch vụ BĐS tốt nhất. CEN Sài Gòn hiện là đối tác chiến lược của nhiều chủ đầu tư trong và ngoài nước: Khang Điền, Hà Đô, Phú Long, Gamuda Land Việt Nam, Phát Đạt, Phú Long, M.I.K, Phúc Khang, Nam Long. Trong năm 2022, doanh thu của Cen Sài Gòn đạt 247,58 tỷ đồng, tăng 25,31% so với năm 2021, lợi nhuận ghi nhận 7,3 tỷ đồng.



Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS.

Vốn điều lệ

20 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen

80%



Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Giáo dục khác chưa được phân vào đâu.

Vốn điều lệ

3 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen

56%

CTCP Cen Academy

CEN ACADEMY là học viện đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực bất động sản trực thuộc tập đoàn Cen Group. Với mục tiêu phát hiện và bồi dưỡng nhân tài ngành bất động sản, CEN ACADEMY hiện đang triển khai các chương trình đào tạo: Triển vọng Sales Bất động sản, Kỳ tài Sales Bất động sản, Quản lý Sales Bất động sản. Ngoài ra, các khóa học về đầu tư, kinh doanh Bất động sản của CEN ACADEMY cung cấp không chỉ kiến thức và kinh nghiệm thực tiễn mà còn các cơ hội đầu tư bất động sản tại Việt Nam và trên thế giới. Mặc dù mới được thành lập và đi vào hoạt động năm 2021, năm 2022 Cen Academy ghi nhận doanh thu đạt 9,22 tỷ đồng, tăng gần gấp 2 lần năm 2021 và LNST đạt 13,66 triệu đồng.

CTCP Cen HCM

Được thành lập trong năm 2022, Cen HCM ra đời với mục tiêu ban đầu trở thành đối tác chiến lược chuyên phân phối sản phẩm của Vingroup tại miền Nam. Cen HCM đã và đang khẳng định vị thế thông qua việc phân phối nhiều dự án của các chủ đầu tư lớn và uy tín tại Việt Nam như Vinhomes, Novaland, Khang Điền, Tân Á Đại Thành, Masterise Homes... Chính những thế mạnh vượt trội đó, Cen HCM được Cen Land tin tưởng hợp tác độc quyền phân phối tòa căn hộ C-Sky View. Năm 2022, Cen HCM ghi nhận 25,30 tỷ đồng doanh thu và LNST là 387,69 triệu đồng.



Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính

Kinh doanh BĐS, dịch vụ BĐS; xây dựng, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.

Vốn điều lệ

20 tỷ

Tỷ lệ sở hữu của Cen

94%

ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH KINH DOANH 2023 CỦA BAN TGD

Sau một năm nhiều biến cố thăng trầm, hiện đã có nhiều dấu hiệu cho thấy có sự tháo gỡ về pháp lý và vốn, thị trường bất động sản năm 2023 được kỳ vọng sẽ hồi phục khi trái phiếu doanh nghiệp được gỡ khó, lãi suất vay hạ và dòng tiền sẽ quay trở lại, nguồn cung trên thị trường bất động sản sẽ tăng trở lại và hoạt động mở bán các dự án mới được đẩy mạnh. Mặc dù có những tín hiệu khả quan nhưng nhìn chung mức độ hồi phục của thị trường còn khá yếu và chưa rõ nét, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn khá nhiều những thách thức không nhỏ cần tháo gỡ và diễn biến khó lường.

Bước sang 2023, trên hành trình 20 năm phát triển, hiện thực hóa giấc mơ của chủ đầu tư và khách hàng, đã đến lúc Cen Land bắt đầu một hành trình mới mạnh mẽ hơn và vươn ra thế giới. Thực hiện chủ trương chiến lược của HĐQT đã đề ra, Ban điều hành Cen Land sẽ tập trung tái cấu trúc hệ thống và đầu tư mở rộng hệ sinh thái của mình nhằm mở rộng thị trường, củng cố vị trí dẫn đầu và vươn lên tầm cao mới, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land trong giai đoạn tiếp theo với những giải pháp chính sau:

1

Củng cố và nâng cao chất lượng đội ngũ quản lý dự án và lực lượng bán hàng hiện có. Kiện toàn bộ máy quản lý, xây dựng cơ chế chính sách phù hợp nhằm tăng cường mở rộng mạng lưới liên kết và nâng cao hiệu quả hoạt động của mạng lưới các công ty cổ phần tại địa phương.

2

Đồng hành, sát cánh cùng các Chủ Đầu tư thực hiện đóng gói làm mới sản phẩm để tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh môi giới, bán hàng.

3

Triển khai hợp tác và mở rộng hệ thống kinh doanh môi giới mua bán và cho thuê bất động sản nhà lẻ. Kết hợp với Cen Cuckoo triển khai các dịch vụ hỗ trợ khách hàng quản lý và cho thuê bất động sản

4

Đầu tư nâng cấp nền tảng công nghệ Cenhomes.vn, bổ sung thêm các công nghệ, và tính năng mới nhằm hỗ trợ một cách hiệu quả cho đội ngũ kinh doanh và đem lại trải nghiệm ngày càng tốt hơn cho khách hàng.

5

Bổ sung và nâng cao chất lượng đội ngũ quản lý dự án triển khai các dự án tại thị trường Châu Âu và Châu Úc, tăng cường đào tạo bồi dưỡng nâng cao trình độ tư vấn của lực lượng bán hàng đáp ứng yêu cầu tư vấn các sản phẩm bất động sản quốc tế.

6

Tăng cường hợp tác quốc tế, mở rộng thị trường tại Châu Âu và Châu Úc, tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư phát triển dự án bất động sản tại các quốc gia này.

7

Bổ sung lĩnh vực tư vấn du học nghề cho Cen Academy, thúc đẩy hợp tác với các trường đào tạo dạy nghề và các đơn vị tuyển dụng có uy tín và kinh nghiệm tại Úc, xây dựng bộ máy kinh doanh đáp ứng triển khai lĩnh vực kinh doanh mới.

8

Tăng cường các hoạt động đào tạo kỹ năng quản trị cho đội ngũ quản lý, tăng cường các hoạt động thanh tra, giám sát và quản lý rủi ro, ứng dụng công nghệ trong hoạt động quản trị hệ thống.



DỰ ÁN TIÊU BIỂU NĂM 2022

Dự án phân phối tiêu biểu

TT	Dự án	Địa điểm	Hình thức môi giới	Số lượng chào bán	Giá bán trung bình/căn (tỷ đồng)	Số căn đã bán
1	Imperia Smart City	Hà Nội	Không độc quyền	2298	3,4	815
2	Diamond City	Bình Phước	Độc quyền một phần	664	1,804	522
3	Vinhomes Grand Park	TPHCM	Không độc quyền	44000	5,4	397
4	Happy One Central	Bình Dương	Không độc quyền	765	2,961	184
5	Thanh Long Bay	Bình Thuận	Độc Quyền một phần	228	12	174
6	Parkview City	Bắc Ninh	Độc Quyền	176	1,8	158
7	Terrace Lào Cai	Lào Cai	Độc quyền	157	3,074	152
8	Hinode Royal Park	Hà Nội	Độc quyền	200	20,7	149
9	Vườn Vua Resort & Villas	Phú Thọ	Độc quyền	406	7,5	124
10	Dragon City Park	Đà Nẵng	Độc quyền	200	2,9	122
11	Bình Minh Garden Cao tầng	Hà Nội	Độc quyền	251	3,222	115
12	Hanoi Melody Residence	Hà Nội	Không độc quyền	1857	4,2	101
13	C River View	Bình Dương	Không độc quyền	290	1,693	100
14	Nova World Phan Thiết	Bình Thuận	F2-bán chung	15779	9	83
15	Trinity Tower	Hà Nội	Độc quyền	115	2,232	82
16	HTL Seaside	Phú Yên	Độc quyền	232	10,9	82
17	Hoa Tiên Paradise	Hà Tĩnh	Độc quyền	111	11,9	77
18	The Matrix One	Hà Nội	Không độc quyền	91	7,51	70
19	The Zei	Hà Nội	Không độc quyền	151	6,5	62
20	Aqua City Đồng Nai	Đồng Nai	Độc quyền	282	13	54

Dự án thứ cấp tiêu biểu

01 DỰ ÁN HINODE ROYAL PARK

Vị trí: Huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội

Quy mô: 42ha

Số lượng đầu tư: 156 căn

Số căn đã bán: 143 căn

Thời gian bán hàng: 2021 - 2022



Dự án thứ cấp tiêu biểu

<Tiếp theo>

02 DỰ ÁN LOUIS CITY HOÀNG MAI

Vị trí	Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
Quy mô	22,3ha
Số lượng đầu tư	218 căn
Số căn đã bán	218 căn
Thời gian bán hàng	2020 - 2022



03 DỰ ÁN HUD MÊ LINH

Vị trí	Huyện Mê Linh, TP. Hà Nội
Quy mô	55.383m ²
Số lượng đầu tư	95 căn
Số căn đã bán	59 căn
Thời gian bán hàng	2022



Dự án thứ cấp tiêu biểu

<Tiếp theo>

04 DỰ ÁN HOA TIÊN PARADISE

Vị trí	Hà Tĩnh
Quy mô	1.210.000m ²
Số lượng đầu tư	139 căn
Số căn đã bán	119 căn
Thời gian bán hàng	2022

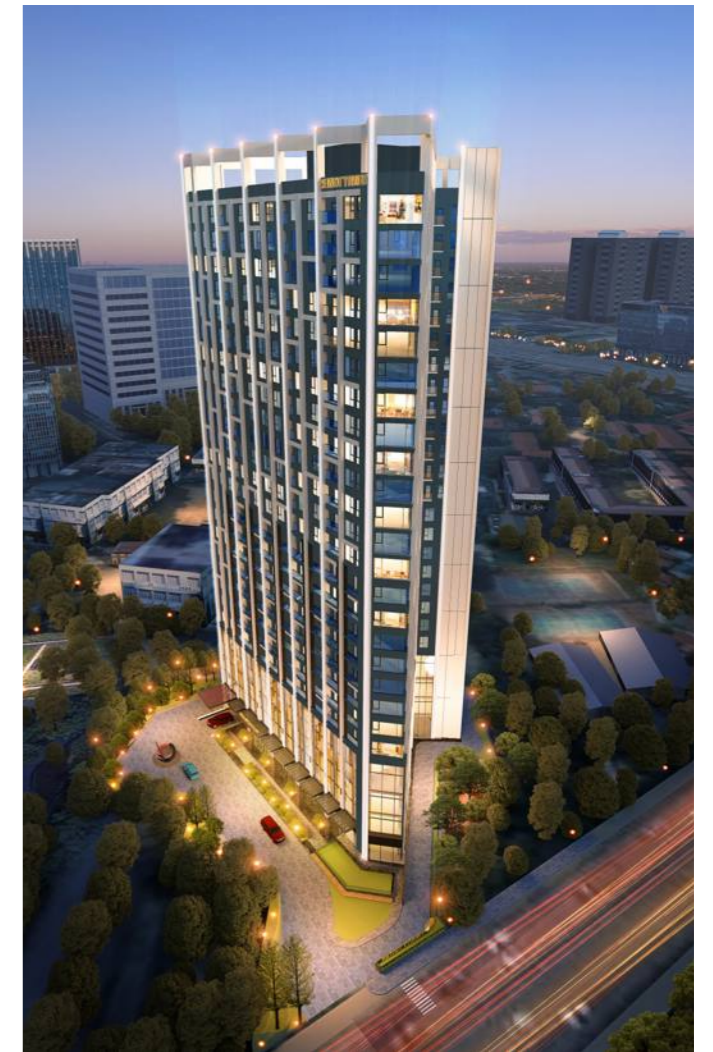


05 DỰ ÁN TRINITY TOWER

Vị trí	Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
Quy mô	2.887m ²
Số lượng đầu tư	149 căn
Số căn đã bán	147 căn
Thời gian bán hàng	2021 - 2022

06 DỰ ÁN C SKY VIEW

Vị trí	Bình Dương
Quy mô	8.596,4m ²
Số lượng đầu tư	187 căn
Số căn đã bán	170 căn
Thời gian bán hàng	2021 - 2022



04 | PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

- 60 Cơ cấu nhân sự
- 62 Tái cơ cấu và hệ thống quản trị
- 63 Công nghệ hóa các hoạt động vận hành
- 64 Phát triển văn hóa doanh nghiệp
- 68 Các chính sách liên quan đến người lao động
 - 68 Chính sách tuyển dụng
 - 68 Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực
 - 69 Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp



CƠ CẤU NHÂN SỰ

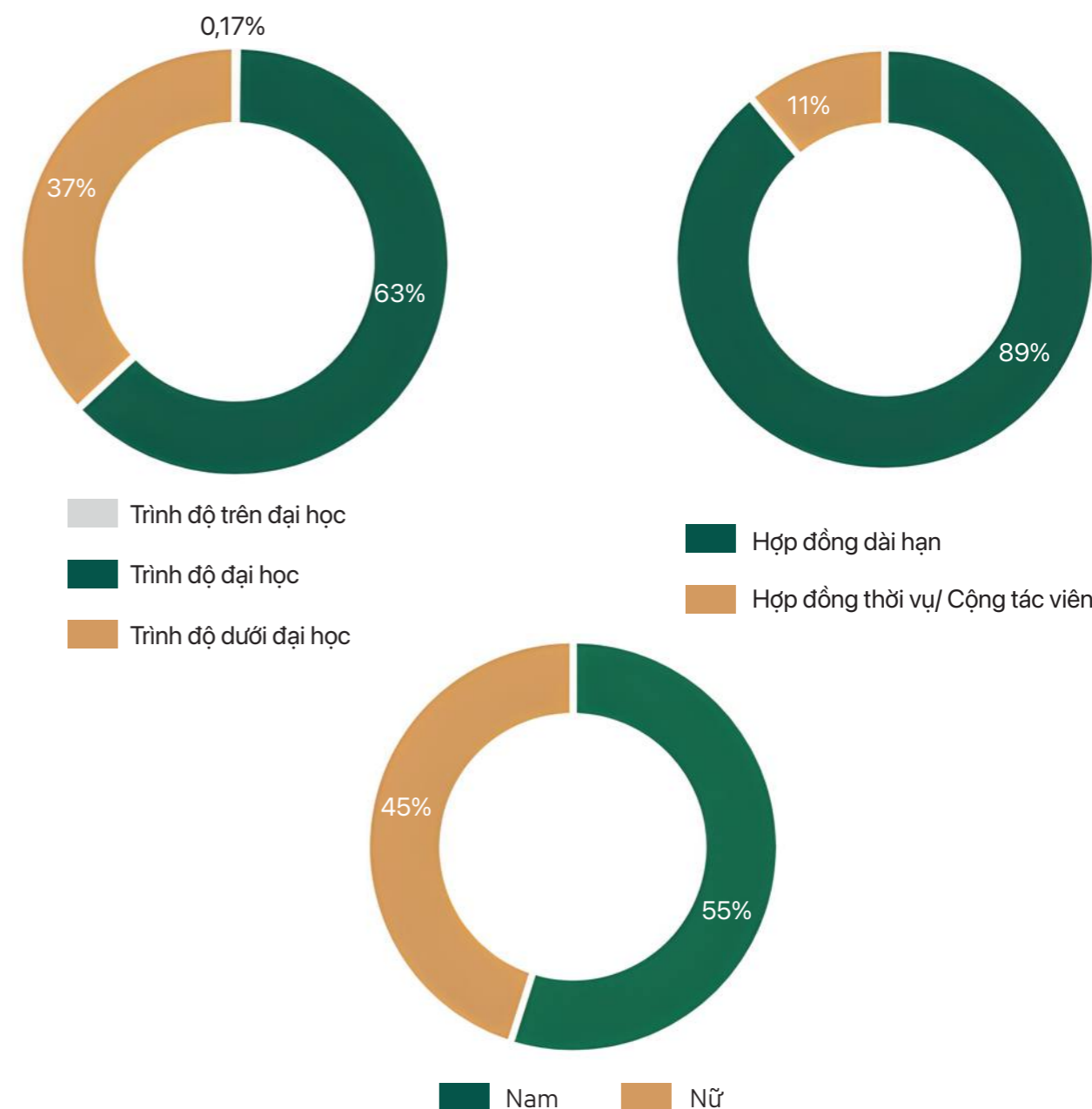
Trải qua 20 năm hình thành và phát triển, cho đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ đã xây dựng và sở hữu nguồn nhân lực hùng hậu với đội ngũ cán bộ quản lý nhiều kinh nghiệm, đã trưởng thành qua nhiều dự án. Có đội ngũ nhân viên kinh doanh, môi giới rất nhiệt huyết và nhiều kinh 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. Dưới đây là báo cáo sơ bộ về tình hình nhân sự của Công ty trong 2 năm 2021 và 2022:



NGƯỜI

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG
TÍNH ĐẾN NGÀY
31/12/2022

STT	Tiêu chí	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
I Theo Trình độ lao động				
1	Trình độ trên Đại học	Người	6	7
2	Trình độ Đại học	Người	2.489	2.540
3	Trình độ dưới Đại học	Người	1.037	1.495
II Theo hợp đồng lao động				
1	Hợp đồng dài hạn	Người	2.987	3.596
2	Hợp đồng thời vụ/Cộng tác viên	Người	545	446
III Theo giới tính				
1	Nam	Người	1.935	2.220
2	Nữ	Người	1.597	1.822
TỔNG CỘNG		Người	3.532	4.042



Trong thời gian 2 năm (2021-2022) mặc dù ảnh hưởng của dịch Covid 19 nhưng Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (Cen Land) không chỉ đảm bảo công việc ổn định người lao động mà còn phát triển số lượng nhân sự từ 3532 người lên 4042 người. Bên cạnh đó, Cen Land còn có lợi thế khi sử dụng nguồn lực từ hệ thống các Cyber Agent – Cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân quy mô lớn nhất Việt Nam, nền tảng công nghệ Cenhomes.vn và lực lượng nhân sự tại các chi nhánh và các công ty thành viên của Cen Land trên toàn quốc.

Không chỉ dừng lại ở thị trường Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Cen Land có lực lượng kinh doanh bao phủ toàn thị trường ở các địa phương trên toàn quốc như: Cen Vĩnh Phúc, Cen Bắc Ninh, Cen Quảng Ninh, Cen Đông Bắc, Cen Hải Phòng, Cen Hưng Yên, Cen Thanh Hóa, Cen Nghệ An, Cen Miền Trung, Cen Bình Định, Cen Khánh Hòa, Cen Bình Thuận, Cen Bình Dương, Cen Cần Thơ.

TÁI CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ HỆ THỐNG QUẢN TRỊ

01 DUY TRÌ VÀ KIẾN TOÁN BỘ MÁY ĐIỀU HÀNH

Ban Tổng Giám đốc được duy trì với sự tham gia điều hành của Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc. Các phân quyền, ủy quyền được giao đến từng vị trí trong Ban Tổng Giám đốc để duy trì các hoạt động kinh doanh đồng thời đảm bảo các hoạt động quản trị, vận hành.

Đội ngũ quản lý cấp trung cũng được bổ sung với sự tham gia của các nhân sự có đủ kỹ năng, kiến thức, năng lực quản lý và phẩm chất phù hợp với yêu cầu thực tế của doanh nghiệp.

Với sự duy trì và bổ sung nguồn lực, bộ máy điều hành được chuyên nghiệp hóa cao hơn, đảm bảo cho quá trình quản lý vận hành doanh nghiệp nhất là trong giai đoạn thị trường có nhiều tác động tiêu cực đến hoạt động của doanh nghiệp.

02 NĂNG LỰC QUẢN LÝ, KIỂM SOÁT ĐƯỢC NÂNG CẤP

Các quy trình quản lý ngày càng được xem xét chặt chẽ, hoàn thiện để tăng cường sự quản lý hiệu quả và được truyền thông, chia sẻ đến toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên đồng nhất thực hiện. Chính sự nâng cấp này đã góp phần đảm bảo tiến độ lẫn chất lượng của các dự án triển khai cũng như hiệu quả của công tác triển khai vận hành cũng như quản trị nội bộ.

Cùng với đó là sự tiến bộ trong dự báo và quản lý rủi ro từ đó có những phương án tùy chỉnh đối phó phù hợp, linh hoạt.

03 THỰC HIỆN TÁI CẤU TRÚC MỘT CÁCH LINH HOẠT, CHUYÊN NGHIỆP

Cen Land nhận thức rõ nguồn lực và bộ máy tổ chức cần phải điều chỉnh phù hợp với sự thay đổi cũng như hạn chế những tác động tiêu cực của thị trường. Trong những tháng cuối năm 2022 đặc biệt là 3 tháng cuối năm, Cen Land đã bắt tay vào thực hiện tái cấu trúc, tinh gọn lại bộ máy, tăng cường vai trò quản lý của các vị trí chủ chốt. Việc tinh gọn bộ máy đã nâng cao hiệu quả làm việc của các cá nhân trong Cen Land, giảm thiểu các định phí chưa được sử dụng hiệu quả trong giai đoạn trước đây đồng thời xác định rõ các tiêu chuẩn năng lực dành cho từng vị trí chức danh từ đó có lộ trình huấn luyện hoàn thiện kỹ năng cho các vị trí nhân sự. Đối với bộ máy kinh doanh trực tiếp thay vì mô hình dàn trải để thực hiện việc bán hàng theo chiều rộng của những năm trước đây.

CÔNG NGHỆ HÓA CÁC HOẠT ĐỘNG VẬN HÀNH

01 NHỮNG ỨNG DỤNG MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Công cuộc công nghệ hóa hệ thống quản trị và vận hành của Cen Land đã được triển khai trong những năm gần đây nhất là từ năm 2019 đã chính thức trở thành một thể mạnh khi mà hệ thống Cenhomes.vn của Tập đoàn được xây dựng, hoàn thiện và đi vào hoạt động. Hệ thống công nghệ đã hỗ trợ công tác quản trị nội bộ cũng như các hoạt động vận hành hành của Công ty.

Hệ thống Cenhomes.vn bao gồm nhiều cấu phần trong đó có cấu phần HRM được triển khai đã bước đầu thực hiện việc quản lý toàn bộ dữ liệu, quá trình hoạt động, phân cấp, phân quyền, hoạt động vận hành của đội ngũ kinh doanh.

02 VAI TRÒ CỦA CHUYÊN ĐỔI SỐ, CÔNG NGHỆ HÓA ĐƯỢC ĐỀ CAO & CHÚ TRỌNG THỰC HIỆN

Việc áp dụng hệ thống Cenhomes.vn vào quản lý nhân sự kinh doanh đã giúp cho bức tranh nhân sự kinh doanh luôn được thể hiện một cách rõ ràng, cập nhật từ đó việc quản lý nhân sự kinh doanh được sát và hiệu quả hơn. Đồng thời với việc áp dụng hệ thống Cenhomes.vn đã giúp cho quá trình tạo, duyệt đơn hàng, giỏ hàng được thực hiện cập nhật, đồng nhất dữ liệu trên hệ thống.

Thông qua việc đào tạo sử dụng cùng với việc truyền thông rộng khắp đến tất cả các đối tượng cán bộ nhân viên trong toàn Công ty đã thúc đẩy nhận thức của Cán bộ nhân viên Cen Land về việc áp dụng hệ thống Cenhomes.vn không chỉ là nhiệm vụ là công việc còn mang lại lợi ích cho người sử dụng khi ứng dụng vào công việc. Hiệu quả công việc của CBNV Cen Land khi ứng dụng hệ thống Cenhomes.vn được nâng cao, tiết kiệm được thời gian, tối ưu hóa được nguồn lực.

PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Từ những ngày đầu thành lập, Cen Land vẫn luôn coi văn hóa là một trong những “xương sống” quan trọng trong việc xây dựng hình ảnh của doanh nghiệp cho cả hiện tại và tương lai. Văn hoá doanh nghiệp giống như đời sống tinh thần của một doanh nghiệp. Để tồn tại và phát triển về mọi mặt, doanh nghiệp phải xây dựng văn hoá doanh nghiệp phù hợp, đầy đủ và thực hiện nó một cách nghiêm túc.

Để bám sát các chỉ tiêu kinh doanh đã đặt ra từ đầu năm trong bối cảnh năm 2022 đầy thăng trầm, tình hình khủng hoảng lao dốc của thị trường bất động sản vào nửa cuối năm đặc biệt là 3 tháng cuối năm, đội ngũ quản lý và toàn thể cán bộ nhân viên của Cen Land đã giữ vững tinh thần kiên định, ý chí nỗ lực và triển khai hành động hiệu quả từ đó giúp công ty luôn giữ được thế chủ động khi thúc đẩy các hoạt động lên tốc độ cao một cách cân bằng đồng thời vững vàng đối mặt với những khó khăn thách thức. Sự diễn biến phức tạp của thị trường, ảnh hưởng của các chính sách, quy định đối với lĩnh vực bất động sản đã tác động mạnh mẽ đến các hoạt động của Cen Land đồng thời đã thúc đẩy sự gắn kết của toàn thể người Cen Land càng trở nên sâu sắc hơn. Sự quan tâm, chăm sóc, chia sẻ trong nội bộ người Cen và những hoạt động thiện nguyện của quỹ “Những tấm lòng Nhân Ái” của Cen là phương diện nổi bật khác bên cạnh những kết quả của hoạt động kinh doanh, vận hành.



Giải bóng đá Cen League 2022



Sự kiện Cen Awards 2022 với chủ đề New Life – New Approach đã diễn ra ấm cúng với những khoảnh khắc ý nghĩa vinh danh những hào kiệt, chí sĩ đã viết nên câu chuyện của năm 2022 đầy kiên cường và tự hào.



Miss Bikini 2022 với chủ đề “Realizing Beauty Dream”. Cuộc thi là nơi ghi dấu thanh xuân tươi đẹp, nơi cổ vũ tinh thần “dám ước mơ – dám thực hiện” của những cô gái trong thời đại mới. Không chỉ chú trọng về nhan sắc, cuộc thi còn là “bệ phóng” cho trí tuệ, bản lĩnh và nhân cách được tỏa sáng.

PHÁT TRIỂN VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

<Tiếp theo>



Với mong muốn mỗi nhân viên có lối sống khỏe toàn diện và hạnh phúc hơn, Cen Land đã tổ chức 5 khóa học cân bằng cuộc sống do HLV Dinh Dưỡng hàng đầu Việt Nam giảng dạy. Gần 1.000 học viên đã tham gia khóa học.



Hội nghị chiến lược năm 2022: Hiện thực hóa ước mơ của bạn



Cen Sport & Cen Concert: Chào 20



Đại lễ hội "Hiện thực hóa triệu ước mơ"

Năm 2022 vừa qua, dù là một năm đầy khó khăn với Cen Land, nhưng các Cenner đã có những nỗ lực phi thường, những niềm tin vào bản thân, vào đồng đội và vào ước mơ của tập đoàn để cùng nhau phát triển. Không chỉ vậy, những hoạt động văn hóa chính của tập đoàn vẫn được triển khai đúng thời điểm như: Loyal Soldiers, Cen Awards, sinh nhật Tập Đoàn trình vinh danh Loyal Soldiers - Cen Awards, chuỗi hoạt động chào mừng sinh nhật Tập đoàn, giải bóng đá Cen League 2022, cuộc thi Miss Bikini Cen Group 2022, cuộc thi trang trí văn phòng dịp Giáng sinh, ngày Gia đình,... Tất cả đều được tổ chức thành công và đảm bảo an toàn với tất cả những người tham gia.

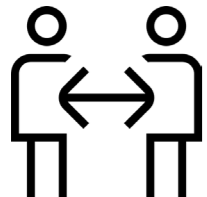
Đặc biệt, ghi dấu tuổi 20 rực rỡ, Cen Group đã tổ chức đại lễ hội "Hiện thực hóa triệu ước mơ" vào ngày 29/10/2022 tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia, Hà Nội. Bên cạnh kỷ niệm sinh nhật Tập đoàn, sự kiện còn là dịp để gặp gỡ, tri ân với các chủ đầu tư, đối tác, khách hàng, CBNV cũng như cựu CBNV đã đồng hành cùng Cen trong suốt 20 năm. Qua 3 chương lớn: "Chuyển động bất động sản", "Tôi luyện trong nghịch cảnh" và "Hiện thực hóa triệu ước mơ", Đại lễ hội đã tái hiện chân thực và xúc động hành trình 20 năm hình thành và lớn mạnh của Cen Group. Với sự tham gia biểu diễn của các nghệ sĩ nổi tiếng: Thu Minh, Trọng Hiếu, Dương Hoàng Yến, Oplus... đã cùng "vẽ" nên bức tranh rực rỡ đó thông qua những lời ca ý nghĩa, giai điệu thu hút.



Giải Golf Cen Group 20 Years Trophy chào mừng sinh nhật 20 năm của Tập đoàn

CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chính sách tuyển dụng



Năm 2022 Cen Land không chỉ đảm bảo công việc ổn định cho cán bộ nhân viên mà còn mở rộng nhân sự bao gồm đội ngũ nhân viên chính thức và cộng đồng công tác viên, đại lý bất động sản cá nhân quy mô lớn nhất Việt Nam, nền tảng Cenhomes.vn và chi nhánh và các công ty con của Cen Land trên toàn quốc. Ngoài ra, Cen Land có lực lượng bán hàng bao phủ toàn thị trường ở các địa phương như: Cen Land chi nhánh Hà Nội, Cen Land chi nhánh TP. HCM, Cen Vĩnh Phúc, Cen Bắc Ninh, Cen Quảng Ninh, Cen Đông Bắc, Cen Hải Phòng, Cen Hưng Yên, Cen Thanh Hóa, Cen Nghệ An, Cen Miền Trung, Cen Bình Định, Cen Khánh Hòa, Cen Bình Thuận.

Năm 2023, Cen Land có kế hoạch thay đổi mạnh mẽ cơ cấu tổ chức, cơ cấu sở hữu, điều hành kinh doanh theo hướng tin gọn, hiệu quả. Công tác tuyển dụng được chú trọng để tăng cường bổ sung nguồn nhân sự chất lượng cao để thực hiện các dự án tại Châu Âu, Châu Úc đồng thời bổ sung nhân sự bán hàng cho đội quân chủ lực STDA; mở rộng hơn nữa mạng lưới bán hàng liên kết trên toàn quốc và đội ngũ bất động sản cá nhân Cyber Agent, xây dựng hệ thống đào tạo thực chiến, gửi trao cơ hội thăng tiến, nắm giữ vị trí quan trọng, kịp thời, linh hoạt vừa đảm bảo được nguồn lực nhân sự chất lượng, vừa phát triển đội ngũ kế thừa trong giai đoạn phát triển mới nhằm hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản bền vững.

Chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực



Cen Land luôn tập trung xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao, làm chủ công nghệ và thị trường bất động sản bằng các khóa học cho các nhân sự thông qua học viện Cen Academy như: Kỳ tài Sales Bất động sản, Thủ lĩnh toàn năng, Chốt deal thành công... Đồng thời, Cen cũng phát hiện và bồi dưỡng nhân tài ngành bất động sản khi luôn tạo điều kiện, hỗ trợ tài chính cho CBNV tham gia các khóa học, hội thảo... bên ngoài Cen để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

Nằm trong hệ sinh thái dịch vụ bất động sản số 1 của Cen Land, Cen Academy là học viện đào tạo chuyên sâu trong lĩnh vực bất động sản sẽ tiếp tục và nâng cấp nhiều khóa đào tạo hấp dẫn, nâng cao chuyên môn của môi giới trong thời gian tới. Chương trình đào tạo của Cen Academy không chỉ có kiến thức và kinh nghiệm thực tiễn mà còn đưa đến các cơ hội đầu tư bất động sản tại Việt Nam và trên thế giới. 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.

Nhằm tạo động lực và ghi nhận những thành tích xuất sắc, những người có thâm niên công tác, Đại tiệc tri ân - Loyal Soldiers & vinh danh Cen Awards hàng năm sẽ vinh danh các cá nhân đã từng làm việc lâu năm và có mức thưởng riêng cho từng thâm niên khác nhau. Chương trình vinh danh các cá nhân, tập thể có kết quả hoạt động kinh doanh tốt trong năm được trao tặng với nhiều giải thưởng khác nhau bằng tiền, trong đó các cá nhân và tập thể xuất sắc còn được tặng thưởng ô tô và thưởng cổ phiếu CRE.

Không chỉ có chính sách, đãi ngộ đặc biệt, mỗi năm ở Cen Land còn có rất nhiều hoạt động văn hóa rất riêng và nổi bật. Điều này đã và đang mang lại nguồn năng lượng tích cực, tinh thần đoàn kết cho mỗi cá nhân trong tập đoàn.

Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp



Để thu hút và giữ chân người lao động, Công ty đã xây dựng chính sách đãi ngộ tương ứng đối với từng cấp nhân sự, theo đó 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 hoàn thành.

Đối với đội ngũ kinh doanh, 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.

Bên cạnh 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 thưởng niên "CEN AWARDS" 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.

05 | BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 72 **Đánh giá tình hình hoạt động của công ty**
- 74 **Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD**
- 76 **Định hướng chiến lược năm 2023**
- 76 Nhận định thị trường bất động sản 2023
- 76 Định hướng chiến lược
- 78 **Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập**

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Tỉ lệ hoàn thành kế hoạch	Tăng/giảm so với 2021
1	Doanh thu thuần	8.500	3.475,71	40,89%	(37,64%)
2	Lợi nhuận sau thuế	900	245,95	27,33%	(55,94%)

Đánh giá về thị trường bất động sản 2022, đây thực sự là một năm “lên bổng xuống trầm” khi Quý I thị trường tăng nóng nhờ hồi phục sau đại dịch nhưng từ đầu Quý II cho đến hết năm lại chuyển sang trạng thái “trầm lắng” kéo dài. Nhìn chung, năm 2022 là một năm đầy thách thức đối với ngành bất động sản khi thị trường bất động sản đối mặt với rất nhiều khó khăn, tín dụng ngân hàng bị thắt chặt; kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát; lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư.

Trong bối cảnh đối mặt với vô vàn những khó khăn đó, mặc dù kết quả kinh doanh năm 2022 có sự sụt giảm mạnh so với 2021 và vẫn chưa đạt được kế hoạch mà ĐHCĐ giao, song, Công ty vẫn ghi nhận kết quả không quá xấu nhờ kết quả hoạt động kinh doanh trong Quý I thuận lợi. Doanh thu thuần cả năm đạt 3.475,72 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 245,95 tỷ đồng, hoàn thành 40,9% kế hoạch doanh thu và 27,3% kế hoạch lợi nhuận đã được ĐHCĐ thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2022.

Ngay trong Quý I/2022, khi thị trường vẫn còn sôi động, nhận định thị trường trong thời gian tới sẽ có nhiều biến động khó lường, HĐQT Công ty chủ trương đẩy nhanh và mạnh các hoạt động bán hàng trên toàn quốc và ra hàng các sản phẩm đầu tư thứ cấp. Bên cạnh các nguồn hàng đã chuẩn bị từ năm trước, Cen Land cũng đẩy mạnh ký kết và hợp tác với nhiều đối tác trở thành đơn vị phân phối chiến lược của các dự án mới như: dự án Central Residence của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam, dự án Aqua City và Nova Phan Thiết của Tập đoàn Novaland; Diamond City Lộc Ninh của CTCP Đầu tư - Bất động sản Thành Phương; LUMIÈRE Boulevard – dự án có kiến trúc xanh 3D lớn nhất TP. Hồ Chí Minh của 2 tập đoàn hàng đầu Việt Nam là Vinhomes và Masterise Homes; Dự án dự án FIATO Premier của Thang Long Real Group...

Từ giữa Quý 2 trở đi, Công ty bắt đầu đối mặt với một loạt khó khăn trước diễn biến thay đổi đột ngột của thị trường do một số sự kiện thanh tra một số công ty bất động sản, chính sách tín dụng, trái phiếu thắt chặt, áp lực lạm phát và lãi suất tăng cao. Nhận định thị trường sẽ diễn biến bất lợi trong thời gian tới buộc HĐQT Công ty phải ra các quyết sách kịp thời ứng phó với biến động của thị trường, thắt chặt chi tiêu, thu gọn quy mô hoạt động, hạn chế các hoạt động đầu tư. Mặc dù kết quả kinh doanh không đạt được như kỳ vọng và kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao phó nhưng Cen Land đã thể hiện được bản lĩnh, sự nỗ lực vượt bậc và tiếp tục đứng vững trước thêm một cơn bão lớn trên thị trường bất động sản Việt Nam.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban TGD đã thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, nỗ lực điều chỉnh chiến lược kinh doanh, thích ứng linh hoạt với sự thay đổi đột ngột của thị trường, hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro hiện hữu theo đúng định hướng của ĐHCĐ và chỉ đạo của HĐQT. Trong quá trình điều hành, Ban TGD đã tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ Công ty cũng như các Nghị quyết, chỉ đạo của HĐQT.

HĐQT đánh giá cao Ban TGD một số ưu điểm nổi bật sau:

- Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường;
- Kịp thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả tối ưu nhất;
- Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.



ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP GIỮA HĐQT, BAN TGD VÀ UBKT

Đánh giá sự phối hợp giữa HĐQT, Ban TGD và UBKT

- Ban TGD có tinh thần cầu thị, tuân thủ chặt chẽ các định hướng của HĐQT và chiến lược của công ty.
- UBKT nỗ lực thực hiện nhiệm vụ, thường xuyên có các báo cáo để nhận diện các rủi ro mà công ty có thể gặp phải để đánh giá kịp thời, đúng mức, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát.
- Thông tin luôn được cung cấp đầy đủ, kịp thời giữa HĐQT, Ban TGD và UBKT, có sự phối hợp chặt chẽ và nhất quán về mục tiêu đem lại lợi ích cho cổ đông và công ty, đưa công ty phát triển nhanh và bền vững.

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC NĂM 2023



ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

01 NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

Năm 2023 nền kinh tế Việt Nam vẫn sẽ tiếp tục phát triển dù kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn. Tuy nhiên, thị trường bất động sản trong nước hiện còn rất nhiều khó khăn chưa được tháo gỡ triệt để và còn tiềm ẩn những rủi ro không lường trước. Giao dịch bất động sản trên thị trường vẫn hết sức trầm lắng. Nhiều doanh nghiệp môi giới bất động sản đang rơi vào tình trạng hoạt động cầm chừng hoặc đóng cửa. Song, cùng với sự vào cuộc mạnh mẽ của Chính phủ, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ dần có sự cân bằng tốt hơn vào cuối năm 2023 khi được tháo gỡ về pháp lý và vốn.

Việc hạ tầng giao thông được đầu tư đồng bộ với sự phát triển của các tuyến đường cao tốc và cơ sở hạ tầng liên tỉnh, các dự án khu dân cư ngày càng được mở rộng ra các khu vực có khoảng cách xa trung tâm các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, đầu tư FDI tiếp tục tăng tạo động lực cho bất động sản công nghiệp và khu dân cư. Những chính sách mới ra đời cũng giúp chuẩn hóa và minh bạch thị trường bất động sản. Cùng với đó, tiến trình đô thị hóa vẫn phát triển tăng nhu cầu nhà ở đô thị. Thị trường chứng khoán được kỳ vọng sẽ phục hồi là động lực cho thị trường bất động sản và các doanh nghiệp bất động sản dần phục hồi trong năm 2023.

02 ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Để thực hiện mục tiêu trên, trên cơ sở đánh giá mức độ khó khăn và cơ hội của thị trường bất động sản năm 2023, HĐQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau đây:

Tiếp tục củng cố và phát triển các mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty

- Cen Land tiếp tục củng cố các mảng kinh doanh cốt lõi hiện có của Công ty bằng cách tái cơ cấu tổ chức kinh doanh, sắp xếp, phân bổ lại nguồn lực phù hợp cho các lĩnh vực kinh doanh: hàng dự án, hàng lẻ, hàng cho thuê, dịch vụ quản lý, khai thác, vận hành bất động sản..., đẩy mạnh hiệu quả kinh doanh.
- Tăng cường hợp tác và mở rộng hoạt động kinh doanh môi giới mua bán và cho thuê bất động sản nhà lẻ.
- Triển khai các giải pháp, dịch vụ nhằm gia tăng giá trị bất động sản cho khách hàng mua nhà như hỗ trợ khách hàng cho thuê lại, sang nhượng và quản lý bất động sản giúp gia tăng lợi nhuận cho khách hàng.
- Củng cố và kiện toàn mạng lưới các Công ty cổ phần tại địa phương trên toàn quốc. Đảm bảo nguồn lực về cơ sở vật chất, con người, cơ chế chính sách để chờ thời cơ phục hồi.
- Tiếp tục đầu tư cho nền tảng công nghệ Cenhomes.vn, nghiên cứu ứng dụng các công nghệ mới để hoàn thiện và nâng cấp nền tảng Cenhomes.vn cải thiện trải nghiệm của khách hàng và hỗ trợ tốt hơn cho hoạt động kinh doanh của Cen Land.

Mở rộng hoạt động kinh doanh sang thị trường Châu Âu và Châu Úc

- Tìm hiểu, nghiên cứu thị trường bất động sản Châu Âu, Châu Úc từ đó xây dựng chiến lược tiếp cận và có những giải pháp kinh doanh phù hợp với từng thị trường.
- Tìm kiếm các nguồn hàng tại Châu Âu, Châu Úc và cấu trúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng.
- Tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư và phát triển dự án bất động sản tại Úc và châu Âu.

Tham gia vào thị trường giáo dục đào tạo nghề và cung ứng nhân lực cho thị trường lao động nước ngoài đặc biệt là Châu Úc

- Cen Academy mở rộng lĩnh vực kinh doanh tư vấn đào tạo nghề và cung ứng nhân lực cho thị trường nước ngoài, triển khai trước tiên tại thị trường Úc, bằng việc hợp tác với các đơn vị đào tạo dạy nghề có uy tín và kinh nghiệm tại nước sở tại.

Kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống, kiểm soát rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị.

ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Tính đến 31/12/2022, HĐQT công ty có 2 thành viên HĐQT độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT độc lập đã tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ và các nhiệm vụ khác được ĐHCĐ ủy quyền.



01 VỀ TỔ CHỨC CÁC CUỘC HỌP HĐQT

- Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, tài liệu được chuẩn bị chu đáo, đầy đủ theo đúng nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận và phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ.
- Các quyết định đầu tư vào dự án đều được nghiên cứu cẩn thận, có cơ sở và được thảo luận, phản biện trong các buổi họp giữa HĐQT và Ban TGD.

VỀ VIỆC GIÁM SÁT TGD VÀ CÁC THÀNH VIÊN TRONG BAN TGD 02

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt việc giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của công ty được kiểm soát chặt chẽ, đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời để sát với tình hình thực tiễn.
- Các thành viên HĐQT giữ chức danh trong Ban TGD tham dự đầy đủ các cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT. Các chính sách của Ban TGD được phân tích, phản biện từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của công ty.
- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban TGD.
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các biện pháp quản trị rủi ro nhằm hỗ trợ cho ban điều hành nhận diện sớm rủi ro và phương án quản trị rủi ro nhằm duy trì tính bền vững và ổn định trong hoạt động của công ty.

03 ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển thương hiệu... một cách cẩn trọng, nghiêm túc và quyết liệt, tuân thủ đúng các quy định tại Điều lệ và quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Tất cả các thành viên HĐQT đều có tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện đúng vai trò và nhiệm vụ của mình để giúp HĐQT thực hiện tốt vai trò định hướng phát triển của Công ty.

HĐQT đã có các chỉ đạo củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của Cen Land và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự, đồng thời thu hút bổ sung một số nhân sự chất lượng cao phù hợp giúp tăng cường công tác quản lý và bộ máy tinh gọn hiệu quả, tạo cơ sở nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của Cen Land.

HĐQT cũng đã hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh rất sát với thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, giúp giải quyết một cách hiệu quả các vấn đề của các chủ đầu tư và thị trường.

06 | QUẢN TRỊ CÔNG TY

82	Tổng quan về quản trị công ty của Cen Land	101	Quản lý rủi ro
82	Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông	101	Cấu trúc tổ chức và phương pháp quản lý rủi ro
83	Cơ cấu tổ chức của Hội đồng quản trị	104	Các rủi ro trọng yếu trong năm 2022
84	Hoạt động của HĐQT trong năm 2022	106	Quan hệ nhà đầu tư
84	Các cuộc họp HĐQT trong năm 2022	106	Thông tin cổ phiếu CRE
85	Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị đã ban hành	106	Chính sách cổ tức của Công ty
88	Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT	107	Hoạt động IR tiêu biểu năm 2022
90	Thù lao của HĐQT, Ban TGD, UBKT	107	Tuân thủ các quy định của luật pháp
92	Thông tin giao dịch và nắm giữ cổ phiếu		
92	Thông tin vốn điều lệ		
92	Cơ cấu cổ đông		
93	Cổ đông lớn của Công ty		
94	Danh sách cổ đông nội bộ và các giao dịch của người nội bộ và người có liên quan		
96	Tình hình thay đổi Vốn điều lệ qua các năm		
98	Công ty con, Công ty liên kết		

TỔNG QUAN VỀ QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY

Quản trị công ty được Cen Land xác định là một trong những phần quan trọng nhất cần chú trọng nếu muốn xây dựng nền tảng vững chắc cho doanh nghiệp, đặc biệt là khi doanh nghiệp tăng trưởng nhanh về mọi mặt và hướng tới một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản.

Hoạt động quản trị công ty của Cen Land hiện đang được phụ trách bởi những người có nghiệp vụ vững vàng, có kinh nghiệm sâu sắc trong môi trường kinh doanh và năng lực tiếp cận kiến thức mới từ quốc tế.

Hiện nay, mô hình và quy chế quản trị công ty của Cen Land đã đạt được mức độ chuyên nghiệp nhất định. Bên cạnh đó, Công ty luôn cập nhật, điều chỉnh mô hình và quy chế này để thích ứng với nhu cầu phát triển và diễn biến mới của môi trường kinh doanh, môi trường pháp lý... Đồng thời, Cen Land còn chủ động hướng tới áp dụng các chuẩn mực quốc tế cao hơn để tiệm cận tính toàn cầu và chuẩn bị tốt nhất cho yêu cầu phát triển trong tương lai.

HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2022

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông năm 2022 (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-ĐHĐCĐ	10/01/2022	Chuyển các khoản thù lao và thưởng chưa chia hết của các năm 2018, 2019, 2020 của HĐQT, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Điều hành theo kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên hàng năm đã thông qua vào quỹ khen thưởng phúc lợi Công ty
2	02/2022/NQ-ĐHĐCĐ	10/01/2022	Thay đổi một số ngành nghề kinh doanh của Công ty
3	03/2022/NQ-ĐHĐCĐ	10/01/2022	Thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ
4	04/2022/NQ-ĐHĐCĐ	10/01/2022	Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty
5	06/2022/NQ-ĐHĐCĐ	12/05/2022	Thông qua một số nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022
6	07/2022/NQ-ĐHĐCĐ	12/05/2022	Thay đổi một số ngành, nghề kinh doanh của Công ty

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. HĐQT hiện tại gồm 07 thành viên, trong đó có 02 thành viên HĐQT độc lập. Hiện tại, cơ cấu thành viên HĐQT có sự cân đối giữa các thành viên có kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, quản trị kinh doanh... Đồng thời cũng có sự cân đối giữa các thành viên không điều hành và thành viên độc lập.

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm TGD
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập
6	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập – Chủ tịch UBKT
7	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành – Thành viên UBKT

Tình hình thay đổi thành viên HĐQT:

Tháng 01/2022, tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường, bà Nguyễn Minh Hồi đã được ĐHĐCĐ bầu làm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 - 2023, là sự bổ sung quan trọng vào cơ cấu đội ngũ lãnh đạo của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2022

HĐQT đã hoạt động hiệu quả để lãnh đạo, phối hợp và kiểm soát công tác điều hành của Ban TGD một cách đúng mực, qua đó dẫn dắt công ty hoạt động theo đúng chiến lược, yêu cầu. Một số kết quả hoạt động bao gồm:

- Đưa ra chiến lược phù hợp, linh hoạt trong bối cảnh kinh tế vĩ mô có nhiều biến động phức tạp do ảnh hưởng từ dịch Covid-19;
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về quản trị công ty;
- Giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban TGD, đảm bảo công ty luôn ổn định, hợp pháp, an toàn;
- Tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 và ĐHĐCĐ thường niên năm 2022;
- Dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2022, giám sát và đánh giá định kỳ việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022;
- Triển khai thành công phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty; và chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

01 CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2022

Trong năm 2022, HĐQT của Công ty đã tổ chức 27 cuộc họp định kỳ và bất thường, kịp thời với diễn biến của hoạt động kinh doanh của Công ty dựa trên Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2022.

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỉ lệ tham dự họp	Ngày bổ nhiệm	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	27/27	100%	06/04/2018	
2	Ông Phạm Thanh Hưng	27/27	100%	06/04/2018	
3	Bà Nguyễn Minh Hồi	27/27	100%	12/06/2020	
4	Ông Chu Hữu Chiến	27/27	100%	06/04/2018	
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	27/27	100%	06/04/2018	
6	Ông Nguyễn Đức Vui	27/27	100%	09/04/2021	
7	Ông Vương Văn Tường	26/27	96,3%	Ngày được bầu là TV HĐQT: 10/01/2022	Được bầu là thành viên HĐQT từ ngày 10/01/2022

02 CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐÃ BAN HÀNH

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/2022/NQ-HĐQT	04/01/2022	Thông qua các giao dịch giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ với các bên có liên quan trong năm 2022
2	04/2022/NQ-HĐQT	10/01/2022	Thông qua việc đầu tư mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát
3	05/2022/NQ-HĐQT	10/01/2022	Thông qua việc đầu tư mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu dịch vụ và nhà nghỉ Xuân Thành
4	06/2022/NQ-HĐQT	10/01/2022	Thông qua việc triển khai phương án phát hành và hồ sơ phát hành
5	08/2022/NQ-HĐQT	11/03/2022	Thông qua các nội dung chi tiết về phương án chào bán, phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ
6	09/2022/NQ-HĐQT	11/03/2022	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
7	10/2022/NQ-HĐQT	11/03/2022	Gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
8	11/2022/NQ-HĐQT	11/03/2022	Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cen Hồ Chí Minh
9	13/2022/NQ-HĐQT	16/03/2022	Thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
10	15/2022/NQ-HĐQT	25/01/2022	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ vay vốn
11	18/2022/NQ-HĐQT	07/05/2022	Từ chối đưa kiến nghị của cổ đông Nguyễn Duy Quang vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
12	20/2022/NQ-HĐQT	31/05/2022	Công đoàn mua lại cổ phiếu từ người lao động nghi việc đã mua cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2021
13	22/2022/NQ-HĐQT	24/01/2022	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ vay vốn
14	24/2022/NQ-HĐQT	12/07/2022	Chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm và nhận cổ phiếu phát hành do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
15	26/2022/NQ-HĐQT	25/01/2022	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư TrustLink vay vốn
16	28/2022/NQ-HĐQT	22/07/2022	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Đống Đa
17	30/2022/NQ-HĐQT	10/08/2022	Miễn nhiệm, bổ nhiệm Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen
18	31/2022/NQ-HĐQT	10/08/2022	Thay đổi người đại diện quản lý vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Quản lý đối tác Liên kết Cen
19	33/2022/NQ-HĐQT	11/08/2022	Thông qua đầu tư các bất động sản thuộc Dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm – Đại Thịnh 2 tại xã Thanh Lâm và Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội
20	36/2022/NQ-HĐQT	25/08/2022	Gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
21	37/2022/QĐ-HĐQT	09/09/2022	Thông qua việc điều chỉnh thời gian chuyển nhượng quyền mua, thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
22	39/2022/QĐ-HĐQT	19/09/2022	Thông qua việc đầu tư, mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Lotus Central - Dabaco Lý Thái Tổ
23	42/2022/NQ-HĐQT	26/09/2022	Thành lập Phòng Kiểm toán nội bộ, bổ nhiệm người phụ trách và ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty
24	44/2022/NQ-HĐQT	13/10/2022	Thông qua kết quả phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 số 03/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022 và phương án xử lý số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không chào bán hết.
25	47/2022/NQ-HĐQT	26/09/2022	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thái Hà
26	49/2022/NQ-HĐQT	21/10/2022	Thông qua việc bà Nguyễn Thị Thanh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty
27	50/2022/NQ-HĐQT	21/10/2022	Bầu Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
28	52/2022/NQ-HĐQT	20/10/2022	Thông qua tổng hợp kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và đăng ký thay đổi vốn Điều lệ của công ty
29	54/2022/NQ-HĐQT	25/10/2022	Thông qua phương án triển khai việc đầu tư mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư Khe Cát
30	56/2022/NQ-HĐQT	26/10/2022	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội (MB Bank) – chi nhánh Đống Đa
31	58/2022/NQ-HĐQT	04/11/2022	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) – Hội sở
32	60/2022/NQ-HĐQT	04/11/2022	Đặt cọc để đạt được quyền mua/đọc quyền phân phối toàn bộ sản phẩm tại Dự án biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
33	62/2022/NQ-HĐQT	21/12/2022	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư TrustLink vay vốn
34	64/2022/NQ-HĐQT	14/12/2022	Thông qua việc cho Công ty Cổ phần Consgroup vay vốn
35	66/2022/NQ-HĐQT	30/12/2022	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) - Chi nhánh Đống Đa



HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT có 01 tiểu ban trực thuộc là UBKT, trong năm 2022, công ty thành lập bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc UBKT theo các quy định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP để thực hiện hoạt động KTNB. Việc thành lập và tổ chức hoạt động của UBKT góp phần đáng kể vào kết quả cải tiến hoạt động Quản trị công ty.

CUỘC HỌP CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	11/05/2021	Cử nhân Kinh tế - Kế toán
2	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán	11/05/2021	Cử nhân Luật - Luật sư

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỉ lệ tham dự họp	Tỉ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Đức Vui	11/11	100%	100%	
2	Ông Vương Văn Tường	11/11	100%	100%	

Nội dung và kết quả hoạt động của UBKT được trình bày chi tiết trong Báo cáo của UBKT.

THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN TGD, UBKT

		Họ và tên	Chức danh	Cơ cấu lương	Cơ cấu thưởng	Thu nhập
Hội đồng quản trị		1. Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	200.000.000	184.361.702	384.361.702
		2. Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	200.000.000	122.384.752	322.384.752
		3. Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch HĐQT			0
		4. Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc			0
		5. Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập		0	0
	Ủy ban kiểm toán	6. Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập – Chủ tịch UBKT		0	0
		7. Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành – Thành viên UBKT	100.000.000	211.436.170	311.436.170
Tổng: 7 người				500.000.000	518.182.624	1.018.182.624
Ban Tổng Giám đốc		1. Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	360.000.000	209.042.553	569.042.553
		2. Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	136.361.702	376.361.702
		3. Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	1.212.107.826	1.452.107.826
	Tổng: 3 người				840.000.000	1.557.512.081
Kế toán trưởng		1. Bà Lê Thị Lan	Kế toán trưởng	180.000.000	165.317.079	345.317.079
		Tổng: 1 người				180.000.000

THÔNG TIN GIAO DỊCH VÀ NĂM GIỮ CỔ PHIẾU



VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2022
tính đến 31/12/2022

4.636.785.340.000

ĐỒNG

1. THÔNG TIN VỐN ĐIỀU LỆ

tại ngày 31/12/2022

- Tên cổ phiếu: CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
- Tổng số cổ phiếu: 463.678.534 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày bắt đầu niêm yết/ đăng ký giao dịch: 05/09/2018
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 463.678.426 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 456.775.004 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 6.903.422 cổ phiếu

2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

- Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 30/11/2022



Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/ VĐL (%)	Cơ cấu cổ đông		
			Số lượng cổ đông	Tổ chức	Cá nhân
1 Cổ đông Nhà nước					
2 Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI					
- Trong nước					
- Nước ngoài					
3 Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	282.111.373	60,84%	2	2	0
- Trong nước	282.111.373	60,84%	2	2	0
- Nước ngoài					
4 Công đoàn công ty					
- Trong nước					
- Nước ngoài					
5 Cổ phiếu quỹ	108	0,000023%	1	1	0
6 Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)					
7 Cổ đông khác	181.567.053	39,16%	6.154	53	6.101
- Trong nước	176.458.709	38,06%	6.067	31	6.036
- Nước ngoài	5.108.344	1,10%	87	22	65
Tổng cộng		100%	6.157	56	6.101
- Trong nước	458.570.190	98,90%	6.070	34	6.036
- Nước ngoài	5.108.344	1,10%	87	22	65

3. CỔ ĐÔNG LỚN CỦA CÔNG TY

Theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 30/11/2022:

STT	Tên	Địa chỉ	Số ĐKKD	Ngày cấp	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/ VĐL (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	137 đường Nguyễn Ngọc Vũ, Phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	0104556472	24/03/2010	231.511.373	49,93%
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư I.P.A	Số 01, Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	0100779693	28/12/2007	50.600.000	10,91%

4. Danh sách cổ đông nội bộ và các giao dịch của người nội bộ và người có liên quan

TT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
			Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	
I. Người nội bộ							
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	3.713.132	1,84%	8.540.203	1,84%	Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin	5.769.780	2,86%	13.270.494	2,86%	Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
2	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	153.720	0,08%	96.216	0,02%	Bán; Chuyển nhượng quyền mua; Nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
4	Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	100.000	0,05%	124.000	0,03%	Bán; Chuyển nhượng quyền mua; Nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
5	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	485.396	0,24%	511.650	0,11%	Bán; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
6	Bà Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	930.140	0,46%	3.139.552	0,68%	Mua; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
7	Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	278.288	0,14%	610.472	0,13%	Mua; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
			Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	
8	Bà Lê Thị Lan	Kê toán trưởng	29.840	0,01%	68.862	0,01%	Mua; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
9	Ông Mậu Minh Tuyển	Người phụ trách quản trị công ty	63.160	0,03%	125.368	0,03%	Mua; Bán; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
II. Người có liên quan của Ông Nguyễn Trung Vũ - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT							
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	Tổ chức có liên quan	100.657.119	49,93%	231.511.373	49,93%	Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
III. Người có liên quan của Ông Nguyễn Đức Vui - Chức vụ: Thành viên HĐQT độc lập							
1	Bà Trần Thị Tuyết Mai	Vợ	753.160	0,37%	854.898	0,18%	Bán; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
IV. Người có liên quan của Ông Nguyễn Anh Hương - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc							
1	Bà Trần Thị Mai Hương	Vợ	15.000	0,01%	9.730	0,0021%	Mua; Bán; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
2	Bà Nguyễn Phương Nhi	Con gái	0	0%	130	0,00003%	Mua; Bán; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

TT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/ Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số lượng cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do thay đổi
			Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	

3	Ông Nguyễn Hoàng Minh	Con trai	14.000		7.800	0,0017%	Bán; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
---	-----------------------	----------	--------	--	-------	---------	---

V. Người có liên quan của Bà Lê Thị Lan - Chức vụ: Kế toán trưởng

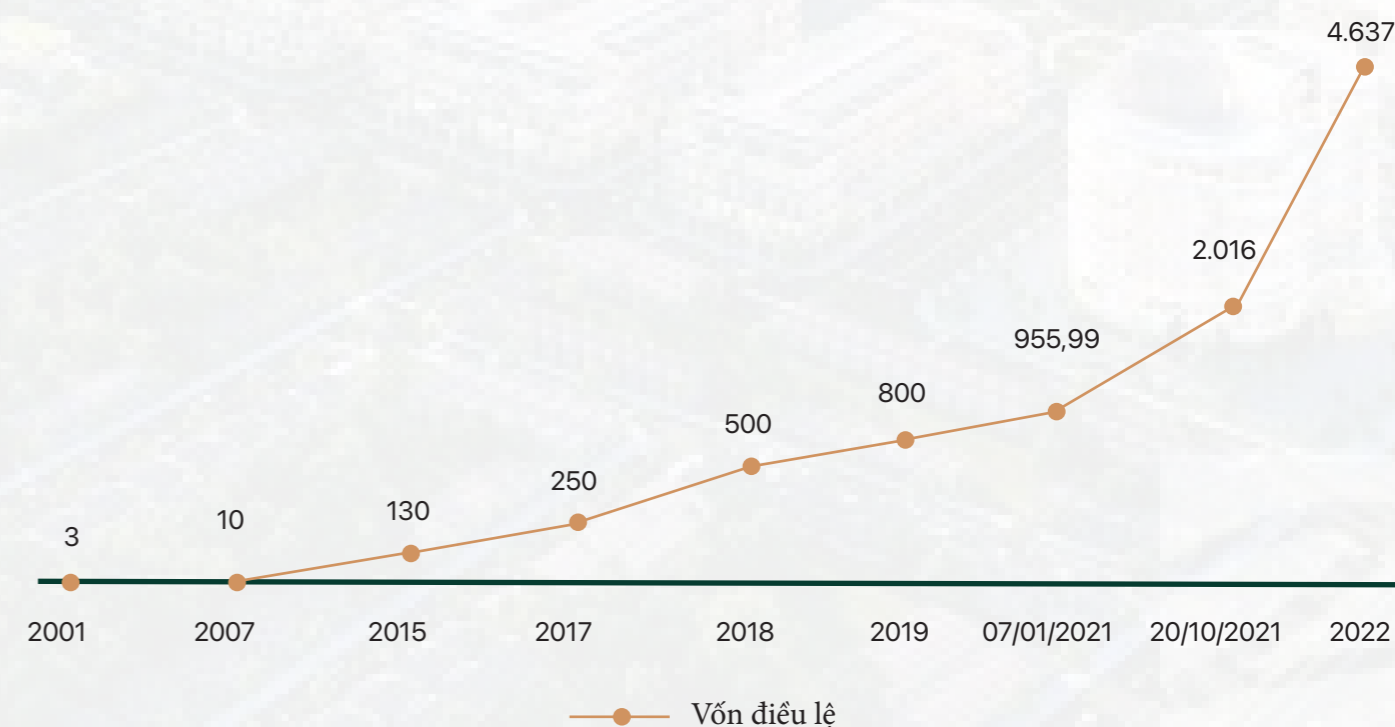
1	Bà Hoàng Thị Bàn	Mẹ chồng	0	0%	9.660	0,002%	Mua; Bán; Mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và nhận cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
---	------------------	----------	---	----	-------	--------	--



5. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ QUA CÁC NĂM

› Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Năm	VĐL ban đầu	VĐL tăng thêm	VĐL lũy kế	Hình thức tăng vốn
1	2001	3	-	3	
2	2007	3	7	10	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
3	2015	10	120	130	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
4	2017	130	120	250	Trả cổ tức bằng cổ phiếu; Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỉ lệ 50%; ESOP
5	2018	250	250	500	Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỉ lệ 20%; ESOP; Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư tổ chức
6	2019	500	300	800	Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỉ lệ 15%; Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỉ lệ 45%
7	07/01/2021	800	159,99	959,99	Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỉ lệ 20%
8	20/10/2021	959,99	1.056	2.015,99	Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỉ lệ 10%; Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỉ lệ 100:95; ESOP
9	2022	2.015,99	2.620,79	4.636,78	Chào bán cổ phiếu ra công chúng; Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu tỉ lệ 30%





6. CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT



STT	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỉ lệ sở hữu của CENLAND
Trực tiếp sở hữu					
1	Công ty TNHH TMĐT Ngôi Nhà Thế Kỳ	Hà Nội	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS	50 tỷ	100%
2	CTCP Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường	10 tỷ	80%
3	CTCP Bất động sản Cən Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo BĐS	20 tỷ	80%
4	Công ty TNHH Cən Cuckoo	Hà Nội	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất	20 tỷ	100%
5	Công ty TNHH Cən Prime	Hà Nội	Môi giới BĐS, sàn giao dịch BĐS; tư vấn và quản lý BĐS; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính	2 tỷ	100%
6	Công ty TNHH Quản lý đối tác liên kết CEN	Hà Nội	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất	20 tỷ	100%
7	CTCP Cən Academy	Hà Nội	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới BĐS, điều hành sàn giao dịch BĐS; 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)	3 tỷ	56%
8	CTCP Cən HCM	Hà Nội	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	20 tỷ	100%
Gián tiếp sở hữu					
9	CTCP Ngôi sao UNIK	Hà Nội	Quảng cáo	1 tỷ	100%
10	CTCP Cən Housing	Hà Nội	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	10 tỷ	51%
10	CTCP Cən Housing	Hà Nội	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	10 tỷ	51%
11	CTCP Cən Vĩnh Phúc	Vĩnh Phúc	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%
12	CTCP Cən Miền Trung	Đà Nẵng	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	3 tỷ	51%
13	CTCP Cən Bắc Ninh	Bắc Ninh	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%

STT	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của CENLAND
Gián tiếp sở hữu					
14	CTCP Cen Thanh Hóa	Thanh Hóa	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	2 tỷ	51%
15	CTCP Cen Hải Phòng	Hải Phòng	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%
16	CTCP Cen Nghệ An	Nghệ An	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	80%
17	CTCP Cen Hưng Yên	Hưng Yên	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%
18	CTCP Cen Khánh Hòa	Khánh Hòa	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%
19	CTCP Cen Quảng Ninh	Quảng Ninh	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%
20	CTCP Cen Stay	Hà Nội	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn BĐS; Các nhóm ngành liên quan khác	2 tỷ	51%
21	CTCP Cen Zone	Hà Nội	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất	1 tỷ	51%
22	CTCP Cen Bình Định	Bình Định	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%
23	CTCP Cen Đông Bắc	Quảng Ninh	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	2 tỷ	51%
24	CTCP Cen Bình Dương	Bình Thuận	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%
25	CTCP Cen Cần Thơ	Cần Thơ	Môi giới, tư vấn, quản lý BĐS và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác	1 tỷ	51%

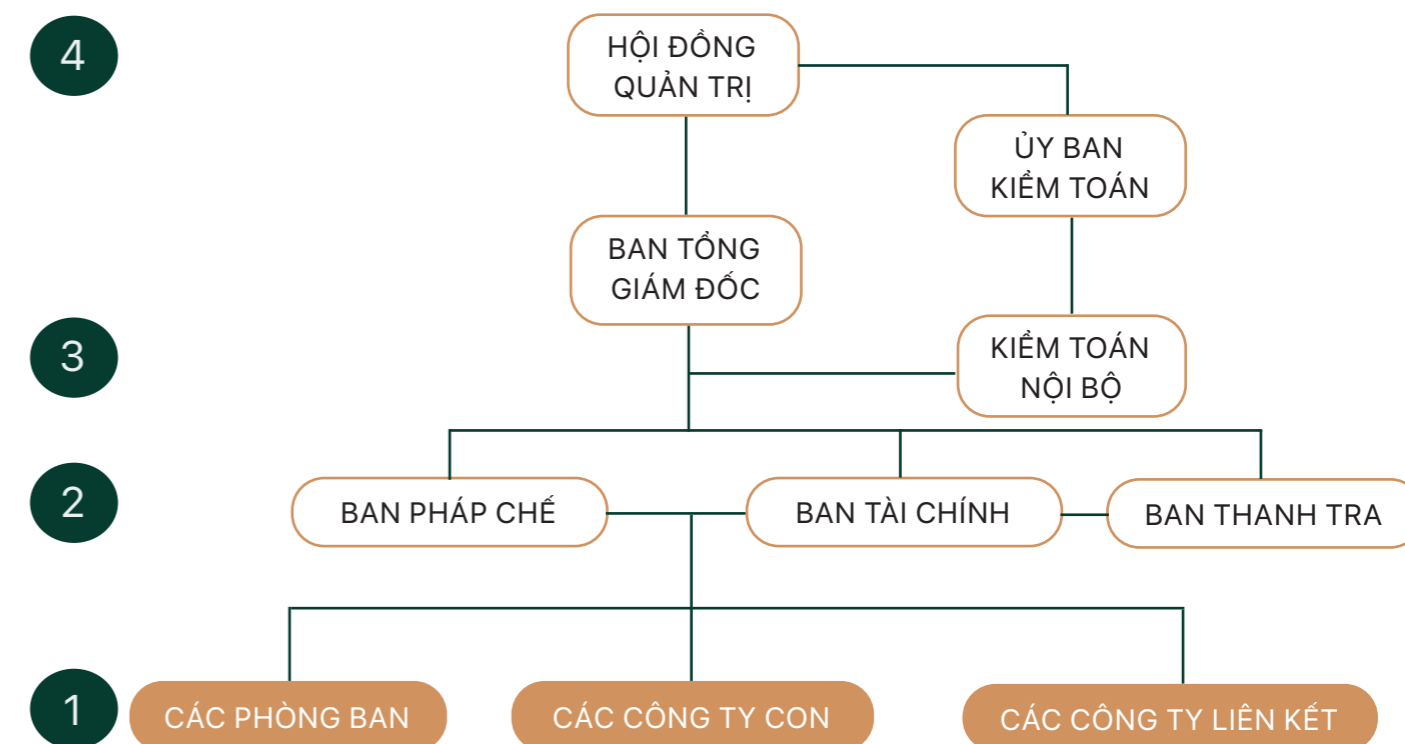


QUẢN LÝ RỦI RO

Quản lý rủi ro là điều kiện quan trọng nhất để giúp quá trình phát triển doanh nghiệp diễn ra đúng hướng, hiệu quả bền vững. Cen Land xác định đây là một trong những nhiệm vụ quan trọng cần được tăng cường và cải tiến để đáp ứng với những thay đổi của môi trường và nhu cầu phát triển của doanh nghiệp.

01 Hệ thống quản trị rủi ro của Cen Land:

1. Các phòng ban/Các công ty con, công ty liên kết: kiểm soát và báo cáo về rủi ro.
2. Ban Pháp chế/Ban Tài chính: xem xét và đề xuất phương án xử lý.
Ban thanh tra: giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm.
3. Bộ phận kiểm toán nội bộ: Phòng Kiểm toán nội bộ thực hiện công tác kiểm toán nội bộ chịu trách nhiệm về chuyên môn trực tiếp với UBKT xác định cấu trúc quản trị rủi ro và vai trò, trách nhiệm của các bộ phận liên quan.
4. Ủy ban kiểm toán: xác định các nhóm rủi ro và phân tích, đánh giá rủi ro.



02 Phương pháp quản lý rủi ro:

- HĐQT thiết lập, duy trì các mục tiêu và chiến lược về quản trị rủi ro;
- UBKT xác định các nhóm/loại rủi ro và phân tích, đánh giá rủi ro. Có thông báo, tham mưu kịp thời cho HĐQT, Ban TGD về các rủi ro mà công ty gặp phải;
- Ban TGD xây dựng kế hoạch ứng phó với rủi ro đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty. Hỗ trợ, phối hợp và tương tác với KTNB để giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả hoạt động nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao;
- Phòng Kiểm toán nội bộ thực hiện công tác kiểm toán nội bộ chịu trách nhiệm về chuyên môn trực tiếp với UBKT và Ban TGD xác định cấu trúc quản trị rủi ro và vai trò, trách nhiệm của các bộ phận liên quan, giám sát hoạt động của Ban TGD và các bộ phận chức năng. Nhận diện, quản lý các rủi ro và kiểm soát việc khắc phục, phòng ngừa các vấn đề không hiệu quả, không tuân thủ theo yêu cầu của hệ thống quản lý trong quá trình hoạt động của Công ty nhằm đạt được mục tiêu, kế hoạch và tính hiệu quả. Kiểm soát nội bộ tại Công ty và các công ty con, đơn vị liên kết, đảm bảo các hoạt động vận hành, sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế Quản trị của Công ty và các công ty con, đơn vị liên kết, góp phần giảm thiểu rủi ro, hạn chế thiếu sót trong các lĩnh vực hoạt động.;
- Ban Thanh tra có trách nhiệm giám sát và kiến nghị xử lý các vi phạm đảm bảo tuân thủ pháp luật và các quy chế nội bộ;
- Ban Pháp chế/Ban Tài chính xem xét đánh giá rủi ro và đề xuất phương án xử lý phù hợp quy định của pháp luật và quy chế quản trị. Tích cực, chủ động cập nhật các thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến chuyên ngành mà công ty đang hoạt động;
- Các phòng ban/Công ty con, Công ty liên kết nhận biết và báo cáo về các rủi ro phát sinh và phối hợp thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro. rà soát, xây dựng và hoàn thiện hệ thống, quy trình nội bộ phù hợp với quy chế, quy trình nội bộ của tập đoàn, tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với nhu cầu phát triển của công ty.



3. Các rủi ro trọng yếu trong năm 2022

Rủi ro	Công việc	Trách nhiệm
Rủi ro kinh tế	Trong bối cảnh dịch bệnh được kiểm soát và Chính phủ kiên định với chiến lược “Sống chung an toàn, linh hoạt với Covid-19”, mở cửa lại hầu hết các hoạt động kinh tế - xã hội, kinh tế Việt Nam năm 2022 được phục hồi. GDP năm 2022 ước tính tăng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011. CPI tăng 3,15% so với năm 2021.	<p>Theo sát biến động của nền kinh tế để có các biện pháp đề phòng.</p> <p>Thường xuyên làm việc với đối tác để đảm bảo giữ ổn định giá thành. Tìm kiếm nguồn cung cấp ổn định, hạn chế những biến động bất thường về chi phí đầu vào.</p>
Rủi ro tài chính	<p>Lãi suất tăng nóng, ngân hàng siết chặt tín dụng khiến doanh nghiệp gặp khó khăn hơn trong việc tiếp cận nguồn vốn, đầu tư và kinh doanh.</p> <p>Bên cạnh đó, dòng tiền kinh doanh bị ảnh hưởng do khó khăn từ phía khách hàng, đối tác.</p>	<p>Thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng các giải pháp tài chính phù hợp trong quá trình kinh doanh để hạn chế, kiểm soát lãi suất.</p> <p>Áp dụng 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 từ các cổ đông của Công ty thông qua hình thức phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn cổ phần.</p> <p>Chủ động nguồn vốn tích lũy để triển khai dự án với điều kiện tối ưu, đúng tiến độ. Ứng dụng công nghệ hiện đại vào hoạt động bán hàng để tăng cường hiệu suất.</p>
Rủi ro thị trường	Về phía doanh nghiệp, chi phí tài chính tăng cao cộng thêm nhu cầu sụt giảm có thể làm các nhà phát triển bị mất thanh khoản, dẫn tới thị trường lâm vào trạng thái trầm lắng kéo dài.	<p>Tập trung đẩy mạnh hoạt động bán hàng khi thị trường đang sôi động. Tái cấu trúc hệ thống theo hướng tin gọn hiệu quả. Lựa chọn nguồn hàng có chất lượng cao, có tính thanh khoản cao để tập trung phân phối.</p> <p>Đưa công nghệ vào việc bán hàng, thông qua nền tảng công nghệ Cenhomes.vn và mạng lưới Cyber Agent. Tìm kiếm các cơ hội tại thị trường bất động sản quốc tế.</p>

Rủi ro	Công việc	Trách nhiệm
Rủi ro pháp lý	<p>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.</p> <p>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, có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.</p>	<p>Theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của công ty.</p> <p>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.</p> <p>Xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật.</p>
Rủi ro nguồn nhân lực	Rủi ro về nguồn nhân lực liên quan đến cạnh tranh thu hút nhân sự; số lượng, chất lượng không bắt kịp nhu cầu tăng trưởng cũng như những chuẩn mực quốc tế để toàn cầu hóa hiệu quả.	<p>Xây dựng kế hoạch đào tạo nội bộ, mở rộng nguồn nhân lực để tránh rơi vào tình trạng thiếu hoặc không có nhân sự thay thế.</p> <p>Cải thiện môi trường làm việc và cơ chế lương, thưởng, phúc lợi để giữ chân nhân tài.</p> <p>Tổ chức các chương trình, tạo điều kiện cho nhân viên thể hiện khả năng của mình.</p>
Rủi ro tuân thủ	<p>Rủi ro có thể xảy ra khi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nhân viên vô tình hoặc cố ý không tuân thủ các quy định, Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ và quy trình kiểm soát. Nhân sự mới chưa hiểu các quy định của Công ty và chưa thích ứng kịp với văn hóa Công ty. 	<p>Ban hành, sửa đổi và cập nhật các quy chế nội bộ phù hợp với những thay đổi và phát triển của Công ty. Tăng cường hoạt động giám sát và thanh kiểm tra thường xuyên.</p> <p>Đẩy mạnh các hoạt động liên quan đến xây dựng văn hóa tuân thủ trong Công ty hướng đến nền văn hóa tuân thủ tự giác và kỷ luật, đảm bảo nhân viên tự giác thực hiện tuân thủ.</p>
Rủi ro khác	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... Rủi ro này có thể ảnh hưởng đến tiến độ công trình và việc kinh doanh của Công ty.	<p>Luôn tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà nước trên toàn hệ thống của Công ty.</p> <p>Tuân thủ các quy định về an toàn lao động và phòng tránh dịch bệnh.</p>

QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ



THÔNG TIN CỔ PHIẾU

- **Giá đầu năm (Đã điều chỉnh):** 24.341 VND (04/01/2022)
- **Giá cuối năm (Đã điều chỉnh):** 10.300 VND (30/12/2022)
- **Giá cao nhất (Đã điều chỉnh):** 25.606 VND (23/12/2011)
- **Giá thấp nhất (Đã điều chỉnh):** 9.030 VND (23/12/2022)
- **Giá trị vốn hóa:** 4.775.888 tỉ đồng
- **Khối lượng giao dịch trung bình/phiên:** 224.300 cổ phiếu
- **EPS:** 631 VND/cổ phiếu

Về kế hoạch chia cổ tức 2021, Công ty dự kiến sẽ dùng 302.339.335.500 đồng (tương đương 15% vốn điều lệ tại thời điểm Đại hội cổ đông 2022) để chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông. Do thời điểm đó, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng thông qua việc chia thưởng cổ phiếu tỷ lệ 30% và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1 nên chưa xác định được mức vốn Điều lệ để làm cơ sở triển khai xác định tỷ lệ chi trả cổ tức. Do đó, HĐQT chưa có phương án trả cổ tức chi tiết để trình tại ĐHĐCĐ thường niên 2022. Đại hội đồng cổ đông đã giao cho Hội đồng quản trị Công ty, căn cứ tình hình thực tế để lựa chọn thời điểm phù hợp, xây dựng phương án trả cổ tức chi tiết (bao gồm xác định tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ) phù hợp với thời điểm thực hiện chia cổ tức để trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua trước khi thực hiện.

Do quá trình thực hiện thủ tục phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ lên 4.636 tỷ đồng kéo dài hơn dự kiến, đồng thời thị trường chứng khoán trong thời gian vừa qua biến động không thuận lợi nên việc triển khai phương án trả cổ tức 2021 bằng cổ phiếu chưa thực hiện được. Hơn nữa trong bối cảnh nền kinh tế còn tiềm ẩn nhiều rủi ro khó kiểm soát, thị trường bất động sản năm 2023 vẫn còn rất nhiều khó khăn, xét thấy việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu vào thời điểm này sẽ không có lợi cho cổ đông và để đảm bảo nguồn lực cho sự hoạt động ổn định của Công ty trong thời gian tới, Hội đồng quản trị sẽ trình ĐHĐCĐ tạm dừng thực hiện phương án trả cổ tức 2021 bằng cổ phiếu, HĐQT sẽ căn cứ tình hình thực tế, lựa chọn phương án chia cổ tức phù hợp để trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua vào thời điểm thích hợp sau.



CHÍNH SÁCH CỔ TỨC CỦA CÔNG TY

Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả kinh doanh, sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. 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.



HOẠT ĐỘNG IR TIÊU BIỂU NĂM 2022

Việc đảm bảo tất cả cổ đông của công ty được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài là ưu tiên hàng đầu của Cen Land. Công ty cam kết cung cấp cho các cổ đông và nhà đầu tư một cách kịp thời, trung thực và minh bạch các thông tin liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty. Các tài liệu dành cho nhà đầu tư luôn được công ty cập nhật theo đúng quy định của pháp luật trên website chính thức của công ty: www.cenland.vn tại mục Quan hệ cổ đông.

ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức ngày 12/05/2022 và đã thông qua với tỷ lệ tán thành cao tất cả các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Trước đó, Công ty đã tiến hành ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 vào ngày 10/01/2022 và đã thông qua Báo cáo về việc thay đổi phương án sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2021; Thông qua thay đổi một số ngành nghề kinh doanh của Công ty; Thông qua việc bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2018 – 2023. Ngoài ra, Đại hội cũng thông qua kế hoạch phát hành hơn 262.079.283 cổ phiếu. Trong đó chào bán cho cổ đông hiện hữu 201.599.449 cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1 và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 30%. Số tiền dự kiến thu về gần 2.016 tỷ đồng sẽ được sử dụng để nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản và cơ cấu lại nợ vay của công ty. Dưới sự chỉ đạo của HĐQT, Ban IR đã phối hợp với các phòng ban liên quan tổ chức triển khai kế hoạch tăng vốn. Kết quả, Công ty đã phát hành thành công: 262.078.977 cổ phiếu tương ứng 99,99% tổng số cổ phiếu phát hành và chào bán và đã hoàn thành niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu được phát hành thành công, ngày niêm yết: 28/11/2022. Vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành: 4.636.785.340.000 đồng.

TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH CỦA LUẬT

- Là một doanh nghiệp niêm yết, Cen Land luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động quản trị của công ty niêm yết và các quy định khác của pháp luật chuyên ngành khác như Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Chứng khoán... Tiêu biểu như:
 - Đối với Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 quy định liên quan đến hoạt động của công ty cổ phần như quy định về tổ chức, triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ;
 - Luật Chứng khoán, Thông tư 96/2020/TT-BTC về công bố thông tin đầy đủ, minh bạch, chính xác, kịp thời các thông tin định kỳ, bất thường theo quy định của công ty đại chúng;
 - Đồng thời, công ty cũng tuân thủ và ban hành điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty theo mẫu tại Thông tư 116/2020/TT-BTC.
- Liên quan đến công tác Quản trị công ty đại chúng, Cen Land đã hoàn thành điều chỉnh, bổ sung Điều lệ, quy chế đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với thực tiễn hoạt động của doanh nghiệp. Các trường hợp có sai sót không đến mức nghiêm trọng do sơ suất hoặc cách hiểu luật khác nhau đều được Công ty khắc phục kịp thời và tuân thủ theo hướng dẫn của cơ quan quản lý.
- Bên cạnh đó, Công ty luôn chủ động minh bạch thông tin dự án, tiến độ dự án, giải đáp các vướng mắc của khách hàng về vấn đề pháp lý liên quan đến các dự án đang triển khai cho các đối tác kinh doanh, cộng đồng nhà đầu tư, khách hàng và công chúng.

07

**BÁO CÁO CỦA
ỦY BAN KIỂM TOÁN**

- 110 Các hoạt động của UBKT trong năm 2022
- 112 Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính
- 113 Nhận xét và kiến nghị
- 112 Định hướng hoạt động trong năm 2023

450

305

210

175

0

Các hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2022

UBKT được HĐQT thành lập thay thế cho Ban KTNB từ Quý II năm 2021. Từ khi được thành lập, UBKT hoạt động tích cực góp phần hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro, giúp HĐQT nâng cao khả năng giám sát, tăng cường tính minh bạch và thực hiện công tác lãnh đạo hiệu quả hơn.

Trong năm 2022 UBKT đã thực hiện 11 cuộc họp và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2022.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT.
- Thành lập Phòng Kiểm toán nội bộ và ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty theo các quy định tại Nghị định 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 của Chính phủ và Thông tư số 66/2020/TT-BTC ngày 10/7/2020 của Bộ Tài chính để thực hiện công tác kiểm toán nội bộ trong Công ty.

Kết quả thực hiện kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính

Kết quả kiểm tra, đánh giá Báo cáo tài chính



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

- UBKT đã xem xét BCTC quý, bán niên và cả năm 2022 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập.
- Các BCTC được lập và trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2022.
- Ủy ban kiểm toán đã kiến nghị với HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC để kiểm toán và soát xét BCTC năm

Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2022



- Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành BĐS nói chung cũng như tình hình của Công ty nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống.
- Ban Tổng Giám Đốc (BTGD) và các phòng ban chức năng đã đã nghiêm túc triển khai các Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi tốt chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành hỗ trợ, phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình kiểm toán để Ủy ban kiểm toán thực hiện chức năng của mình, đồng thời tham vấn ý kiến của Ủy ban kiểm toán trong quá trình hoạt động nhằm giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả quản trị nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao;
- Ủy ban Kiểm toán trao đổi và/hoặc báo cáo các kết quả kiểm tra, kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với HĐQT, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.

Nhận xét và kiến nghị

Nhận xét

Trước những biến động lớn của nền kinh tế vĩ mô, thị trường BĐS và đặc biệt việc siết chặt tín dụng của ngân hàng vào cuối năm 2022. HĐQT và Ban TGD đã có sự thích ứng nhanh chóng, linh hoạt để chuẩn bị cho ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp của thị trường nói chung. Tuy nhiên, do những nguyên nhân khách quan và chủ quan, hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn được triển khai theo kế hoạch nhưng không đạt được hiệu quả như kỳ vọng.

Các thành viên trong Ủy Ban Kiểm toán nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc.

Kiến nghị

- Kiên định với mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả;
- Tiếp tục củng cố và phát triển mảng kinh doanh cốt lõi của Công ty, nâng cao chất lượng dịch vụ tinh gọn và hiệu quả;
- Có kế hoạch cụ thể và triển khai thường xuyên để người lao động nắm vững các tài liệu liên quan đến trách nhiệm của cá nhân và đơn vị; có ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động;
- Tiếp tục áp dụng công nghệ nhằm tăng hiệu quả hoạt động, phát triển và hoàn thiện nền tảng Cenhomes.vn;
- Nghiên cứu và tìm kiếm các cơ hội mới tại thị trường quốc tế bổ sung cho hoạt động kinh doanh ở trong nước;
- Kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống, kiểm soát rủi ro, ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị.
- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm dự án mới có chủ đầu tư có nguồn hàng BĐS lớn và chất lượng.

Định hướng hoạt động trong năm 2023

Định hướng hoạt động của UBKT trong năm 2023 như

- Phát huy tinh thần trách nhiệm để tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và hoàn thành mục tiêu của UBKT đúng theo Quy chế hoạt động của UBKT; hoàn thành các nhiệm vụ khác do HĐQT giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của công ty.
- Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, điều lệ công ty, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của công ty; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch.
- Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và BCTC năm theo quy định; phối hợp với HĐQT, Ban TGD cùng các đơn vị trong công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của công ty.
- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của công ty.

08

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 118 Hướng tới Hệ sinh thái bền vững
- 119 Đối tác tin cậy
- 120 Tinh thần thượng tôn pháp luật
- 120 Giữ vững bản sắc văn hóa doanh nghiệp
- 122 Đóng góp bền vững cho cộng đồng xã hội
- 123 Đóng góp về tài chính
- 123 Dấu ấn hoạt động cộng đồng
- 126 Tham gia vào thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGS)
- 128 Bảo vệ môi trường





PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trải qua quá trình 20 năm xây dựng và trưởng thành, Cen Land đã không ngừng bồi đắp và gia tăng những yếu tố phát triển bền vững cả về bề rộng và chiều sâu. Cen Land ý thức được rằng việc hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan: khách hàng, nhà đầu tư, người lao động và cộng đồng sẽ đảm bảo sự tồn tại lâu dài của chính doanh nghiệp, thúc đẩy tăng trưởng một cách toàn diện, dài hạn và bền vững trong bối cảnh môi trường kinh doanh thay đổi và cạnh tranh không ngừng để mang lại lợi ích cho nền kinh tế đất nước và toàn xã hội.

Cen Land luôn giữ vững quan điểm:

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

Tinh thần đó được thấm nhuần đến toàn bộ tổ chức từ Ban lãnh đạo đến toàn bộ nhân viên các cấp và được quán triệt xuyên suốt trong quá trình phát triển của doanh nghiệp. Đó là cơ sở đảm bảo cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.



HƯỚNG TỚI HỆ SINH THÁI BỀN VỮNG

Trên hành trình phát triển của mình, Cen Land đã trải qua những thăng trầm và được tôi luyện qua các cuộc khủng hoảng trong lĩnh vực bất động sản, những bất định của kinh tế vĩ mô. Cen Land vẫn vững vàng vượt qua mọi khó khăn mà công ty phải đối mặt, biến thách thức thành cơ hội, ngày càng mạnh mẽ hơn và tiên phong tiến lên phía trước. Cen Land luôn trân trọng từng phút giây, không ngừng nỗ lực để có được những thành quả xứng đáng. Đó là niềm kiêu hãnh của Cen Land về một hành trình hiện thực hóa ước mơ cho động đồng và xã hội.

Trên thị trường bất động sản, Cen Land tiếp tục là đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản hàng đầu với nguồn hàng phong phú, đa dạng. 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. Trong đó, Cen Land đang là đơn vị phân phối chiến lược các sản phẩm cho các chủ đầu tư lớn trong nước như: Vinhomes, Novaland, Ecopark, SunGroup, BIM, Geleximco, FLC, Sovico, Phú Long, Eurowindows, Khai Sơn, Phúc Sơn, TMS, Đất Quảng, Trung Thủy Group, 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.

Không chỉ đa dạng về sản phẩm mà Cen Land còn thành lập nhiều công ty con và liên kết nhằm mở rộng thị trường, cánh tay nối dài của Cen Land tại các khu vực tiềm năng, xây dựng hình ảnh Cen Land phủ sóng toàn quốc. Các công ty này là mảnh ghép không thể thiếu trong hệ sinh thái vững mạnh của Cen. Một loạt các công ty cổ phần tại địa phương đã có những đóng góp ấn tượng trong thời gian qua. Cen Land có lợi thế khi sở hữu mạng lưới phân phối rộng khắp trên toàn quốc, lực lượng tư vấn và quản lý dự án giàu kinh nghiệm, đội quân chủ lực Cen STDA, Cen CHS hùng hậu mạnh mẽ hàng đầu trên thị trường, cộng đồng đại lý bất động sản cá nhân Cyber Agent quy mô lớn nhất Việt Nam. Bên cạnh đó, Cenhomes.vn – nền tảng công nghệ BĐS tiên phong đã trở thành địa chỉ tin cậy cho các môi giới, khách hàng cũng như thị trường.

Cenhomes.vn cung cấp nền tảng để môi giới, các Cyber Agent và đối tác có thể linh hoạt làm việc theo phương thức online: check căn, mở bán, đặt cọc, làm việc với các bộ phận nguồn hàng và thủ tục... Đây là mắt xích quan trọng trong quá trình bán hàng, giúp hiện thực hóa những ước mơ của chủ đầu tư, khách hàng và đơn vị phân phối một cách thuận tiện, nhanh chóng. Công ty luôn lấy khách hàng làm trung tâm và là giá trị lợi thế của doanh nghiệp, từ đó phát triển các sản phẩm, dịch vụ phù hợp nhu cầu khách hàng, giúp hiện thực hóa các dự án của các chủ đầu tư bất động sản, giải quyết mọi vấn đề của khách hàng. Tại Cen Land, trải nghiệm của khách hàng luôn là ưu tiên số một, Cen Land luôn cam kết cung cấp cho khách hàng những sản phẩm BĐS ưng ý, giúp khách hàng nhanh chóng sở hữu căn nhà đúng mơ ước, đúng giá, đúng chất lượng, đúng tiến độ.

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...) để phù hợp với thị hiếu của người mua; hỗ trợ khách hàng các dịch vụ sau giao dịch bất động sản như: vận hành, cho thuê, quản lý tài sản,... Cen Cuckoo, Cen X Space... cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực quản lý, vận hành BĐS căn hộ, khách sạn, văn phòng,... trên toàn quốc, hoàn thiện và củng cố vị trí số 1 của Hệ sinh thái dịch vụ BĐS Cen Land.

Với mục tiêu phát triển công ty nhanh và bền vững hơn nữa, trên nền tảng một hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu có mạng lưới bao phủ toàn quốc và quốc tế, Ban lãnh đạo của Cen Land đã đề ra chiến lược tái cấu trúc hệ thống và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị bất động sản bằng các hoạt động bao tiêu, hợp tác đầu tư và đầu tư thứ cấp.

ĐỐI TÁC TIN CẬY



Cen Land có quan hệ với hầu hết với các chủ đầu tư dự án lớn trên toàn quốc, đã phân phối trên 600 dự án trên toàn quốc và thường xuyên có trên 100 dự án đang phân phối trên hệ thống. 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 kỳ 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. Cen Land sẽ cùng các chủ đầu tư giới thiệu những dự án mới đặc sắc, đồng thời tham gia vào quá trình đóng gói sản phẩm để phù hợp với thị hiếu và nhu cầu của người mua nhà. Tư vấn, thiết kế, quy hoạch và Marketing giúp hồi sinh nhiều khu đô thị, đầu tư tài chính giúp chủ đầu tư thực hiện triển khai dự án đúng tiến độ. Cen Land luôn hỗ trợ và đồng hành cùng chủ đầu tư trong mọi giai đoạn, mọi diễn biến của thị trường để chủ đầu tư hiện thực hóa ước mơ cho các khu đô thị luôn tràn đầy sức sống.

Đồng thời, với uy tín và 20 năm kinh nghiệm trên thị trường bất động sản Việt Nam, Cen Land sở hữu đội ngũ tư vấn bán hàng lâu năm và giàu kinh nghiệm giúp tư vấn cho chủ đầu tư các giải pháp thiết thực nhằm đưa ra các sản phẩm phù hợp đến tay khách hàng một cách nhanh nhất. Giúp quảng bá, đưa thương hiệu của chủ đầu tư tới gần hơn với khách hàng. Từ đó, ngày càng có nhiều chủ đầu tư sẵn sàng hợp tác chiến lược và giao dự án cho Cen Land phân phối độc quyền.

Hiện nay, Cen Land đang hợp tác chặt chẽ với các đối tác chiến lược như:

- Hợp tác với các chủ đầu tư lớn, uy tín để cung cấp các sản phẩm có chất lượng tới khách hàng như Vinhomes, Novaland, Ecopark, SunGroup, Gamuda, Dabaco,...
- Hợp tác chặt chẽ với các định chế tài chính như các ngân hàng lớn, các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư nhằm cung cấp các giải pháp tài chính hiệu quả cho khách hàng và các chủ đầu tư.
- Đặc biệt, là công ty dịch vụ bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, Cen Land đã chủ động hợp tác chặt chẽ với IPA quỹ đầu tư hàng đầu Việt Nam sở hữu hệ sinh thái tài chính và VNDirect – Công ty chứng khoán hàng đầu tại Việt Nam. Hiện tại, IPA là cổ đông chiến lược và nắm giữ 10% cổ phần của Cen Land. Sự hợp tác này tạo nên sức mạnh cộng hưởng nhờ phát huy được thế mạnh của cả hai bên, đem lại các giải pháp tài chính hữu ích cho các chủ đầu tư và nền tảng cho sự phát triển bền vững.

Với vị thế và quy mô lớn hơn trước rất nhiều, cùng chiến lược tăng trưởng đột phá nhưng vẫn đảm bảo sự phát triển bền vững, Cen Land sẽ tiếp tục là đối tác tin cậy của khách hàng, chủ dự án và các nhà đầu tư trong tương lai. Với tiềm lực tài chính dồi dào sau nhiều năm tích lũy cùng mạng lưới các đối tác tài chính chiến lược, Cen Land không chỉ còn là nhà môi giới đơn thuần mà còn là người đồng hành phát triển cùng các chủ dự án, sẵn sàng tài trợ cho các dự án từ giai đoạn sớm và đầu tư nhiều hơn để có lợi nhuận cao hơn, bền vững hơn.

TINH THẦN THƯỢNG TÔN PHÁP LUẬT



Là một trong những công ty hàng đầu trên thị trường môi giới bất động sản, Cen Land luôn đặt lên hàng đầu việc tuân thủ các quy định của pháp luật, đặc biệt là về báo cáo tài chính, thuế đầy đủ, thực hiện đúng trách nhiệm của doanh nghiệp. Có thể nói Cen Land năm 2022 đã hoàn thành xuất sắc việc tuân thủ pháp luật của mình.

Bước vào năm 2023, với truyền thống sẵn có cùng một bộ phận Pháp chế vững chắc, Cen Land tiếp tục sẽ là một trong những doanh nghiệp thực hiện đúng trách nhiệm và hoàn toàn tuân thủ Pháp luật.

GIỮ VỮNG BẢN SẮC VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Cen Land được đánh giá là nơi có môi trường làm việc lý tưởng, là một doanh nghiệp có văn hóa và bản sắc riêng. Trong suốt lịch sử xây dựng và phát triển của mình, văn hóa doanh nghiệp là một trong những vấn đề luôn được chú trọng phát triển và không thể thiếu ở Cen Land để tồn tại và phát triển về mọi mặt. Nhận thức được điều đó, Cen Land đã xây dựng văn hóa doanh nghiệp phù hợp, hoàn thiện và thực hiện nó một cách tận tâm. Cen Land luôn nỗ lực để nhân sự được làm việc trong môi trường và không gian thoải mái nhất, để phát huy tối đa năng lực và sáng tạo. Đó cũng là lý do vì sao Cen Land luôn tổ chức rất nhiều hoạt động, sự kiện. Đó là những hoạt động để gắn kết nhân sự lại với nhau, yêu và hiểu hơn về môi trường mình đang làm việc.

Trong bối cảnh mới với rất nhiều sự thay đổi trên toàn cầu về kinh tế - văn hoá - xã hội - công nghệ - môi trường sống; Cen Land đã và đang xây dựng chiến lược chuyển mình mạnh mẽ để đáp ứng và tận dụng các cơ hội mới này; trong đó có một trụ cột chiến lược là về nguồn nhân lực và văn hoá doanh nghiệp, làm nền tảng tăng cường sự gắn kết với cán bộ và khách hàng với công ty. Cen Land đã có những chiến lược cụ thể để phát huy thế mạnh của từng nhân viên, tạo sự yên tâm giữa những biến động bằng cách duy trì lương bổng, phúc lợi, chế độ làm việc cũng như các chương trình gắn kết, các chương trình thi đua, các chương trình văn hóa thể thao, chăm sóc đời sống tinh thần của nhân viên dưới nhiều hình thức đa dạng khác nhau.



Năm 2022, những hoạt động văn hóa chính của tập đoàn vẫn được triển khai đầy đủ. Đặc biệt, trong năm nay, nhân dịp kỷ niệm 20 năm thành lập, Cen Land tổ chức đại lễ hội "Hiện thực hóa triệu ước mơ" với sự hiện diện của những "tri kỷ" - những người đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng Cen Land qua từng dấu mốc lịch sử. Không chỉ là một chương trình nghệ thuật được tái hiện bằng hình ảnh, âm nhạc, đại lễ hội còn là nơi chia sẻ và tôn vinh những câu chuyện thật, những con người thật. Đây cũng là cơ hội để các cá nhân, tập thể giao lưu học hỏi lẫn nhau nhằm tạo nên một tập thể vững mạnh.

Trong quá trình phát triển với tốc độ cao như hiện nay không tránh khỏi những xáo trộn trong lực lượng nhân sự đòi hỏi ngoài việc tuyển dụng đúng người, Ban lãnh đạo Công ty còn được yêu cầu cao hơn trong việc hài hòa các mối quan hệ và dẫn dắt sự thay đổi. Cen Land luôn tập trung xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao, làm chủ công nghệ và thị trường bất động sản. Cen Land tạo điều kiện để nhân viên có thể phát triển bản thân, nâng cao nghiệp vụ chuyên môn bằng các khóa học cho các nhân sự thông qua học viện Cen Academy như: Triển vọng Sales Bất động sản, Kỳ tài Sales Bất động sản, Quản lý Sales Bất động sản tài năng... Bên cạnh đó, Cen Land cũng chú trọng phát hiện và bồi dưỡng nhân tài ngành bất động sản khi luôn tạo điều kiện, hỗ trợ tài chính cho CBNV tham gia các khóa học, hội thảo... bên ngoài Cen Land để nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

ĐÓNG GÓP BỀN VỮNG CHO CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

Hoạt động vì cộng đồng của Cen Land ngày càng tăng về quy mô cũng như chất lượng. Với phương châm: “Một doanh nghiệp tốt là doanh nghiệp luôn có những đóng góp lớn cho sự phát triển và an sinh xã hội, một điều rất quan trọng thể hiện sức khỏe của doanh nghiệp.” Với Cen Land, việc cống hiến và quyên góp cho xã hội luôn được toàn thể Ban lãnh đạo và CBNV đồng lòng thực hiện với quy mô lớn và xuyên suốt cả năm, tạo ra những dấu ấn khó quên và cảm động khi nhìn lại.

Năm 2023, hứa hẹn sẽ là một năm Cen Land và Quỹ Những tấm lòng Nhân ái hoạt động mạnh mẽ hơn cùng với đó là tiếp tục duy trì những hoạt động thiện nguyện xây nhà và các điểm trường tại các tỉnh vùng cao, hỗ trợ người lao động, những hoàn cảnh khó khăn, những hoạt động kêu gọi đóng góp từ tập thể CBNV nhà Cen, đồng thời kết nối với những nhà hảo tâm khác.



01 ĐÓNG GÓP VỀ TÀI CHÍNH

Với vai trò và trách nhiệm của một doanh nghiệp hàng đầu, Cen Land luôn tuân thủ tốt các quy định của pháp luật, đặc biệt là về chính sách thuế. Trong suốt quá trình hoạt động, Cen Land luôn hoàn thành đúng nghĩa vụ về thuế, nhiều năm liên tiếp được Cục Thuế Hà Nội tuyên dương, tặng bằng khen. Năm 2022, tổng số tiền thuế Cen Land nộp về ngân sách nhà nước là 412 tỷ đồng.

Cen Land luôn nhận thức việc phát triển kinh doanh phải song hành với việc thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế. Việc chấp hành đúng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế không chỉ là trách nhiệm, mà còn là niềm tự hào khi được đóng góp xây dựng đất nước

02 DẤU ẤN CỘNG ĐỒNG

Cen Land cũng tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội vì cộng đồng, coi đó là một trong những mục tiêu căn bản trong hoạt động của Công ty. Đây là nhiệm vụ được tập thể lãnh đạo, CBNV Cen Land quan tâm và dành nhiều thời gian và nguồn lực thực hiện. Trong chiến lược phát triển, Cen Land khẳng định trách nhiệm xã hội là 1 trong những giá trị cốt lõi mà Cen Land tập trung thực hiện. Đó không chỉ là tấm lòng, tình cảm hướng về cộng đồng mà còn được Cen Land xác định là trách nhiệm đối với đất nước. Năm 2022 trải qua với nhiều khó khăn, Cen Land vẫn tiếp tục duy trì các hoạt động từ thiện - vì cộng đồng như: xây trường cho trẻ em vùng cao, giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn...

CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ TẤM LÒNG NHÂN ÁI

Tiếp nối hoạt động từ các năm trước, Quỹ Những tấm lòng Nhân ái trong năm 2022 đã hỗ trợ Xây và bàn giao 1 căn nhà cho gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại Phú Thiện, Gia Lai; Xây dựng, cải tạo nhà bán trú cho các em học sinh tại trường PTCS Nam Cao, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng bao gồm xây sửa lại phòng ở, làm mới 12 nhà vệ sinh liền kề phòng ở, xây dựng hệ thống cấp thoát nước, làm mới 300m² sân chơi, xây cổng và tường rào; Xây sân trường và tặng quà cho các em học sinh điểm trường Pleihek – Trường PTDTBT Tiểu học Nay Der, Gia Lai với tổng kinh phí hơn 100 triệu đồng.



CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ TẮM LÒNG NHÂN ÁI



Khởi công xây trường PTCS Văn Cao, Bào Lâm, Lâm Đồng



Tặng xe cứu thương cho Sở Lao động Thương binh và Xã hội tỉnh Quảng Nam



Bàn giao nhà cho hộ gia đình nghèo tại Phú Thiện, Gia Lai



Khánh thành nhà bán trú trường PTCS Nam Cao, Bào Lâm, Cao Bằng



Khánh thành trường THCS Lê Quý Đôn - Phú Thiện - Gia Lai



Khánh thành điểm trường Bản Yên, tỉnh Điện Biên



Bàn giao công trình sân trường điểm trường Plei Hek - Gia Lai



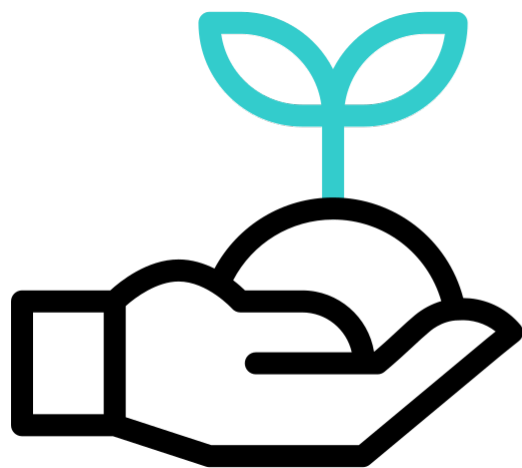
Chương trình "Bữa cơm yêu thương" - nằm trong chuỗi hoạt động của cuộc thi Miss Bikini Cen Group 2022

THAM GIA VÀO THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC (SDGS)

STT	Tiêu chí	Nội dung đã thực hiện trong năm 2022	Kế hoạch thực hiện trong năm 2023
1	Xóa nghèo	Sau đại dịch, thị trường bất động sản sôi động trở lại khiến Cen Land mở rộng quy mô kinh doanh mang đến nhiều cơ hội việc làm mới cho người lao động trên toàn quốc.	Không ngừng hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản và định hướng mở rộng kinh doanh ra quốc tế, Cen Land có cơ hội mang đến nhiều cơ hội việc làm với mức thu nhập cao cho người lao động.
2	Không còn nạn đói	Cen Land liên tục đẩy mạnh các hoạt động thiện nguyện đến nhiều hơn các đối tượng yếu thế trong xã hội. Ngoài hoạt động xây trường tại vùng cao, năm 2022, Cen Land đã đến gần hơn với các mảnh đời yếu thế, trẻ em mắc bệnh hiểm nghèo thông qua chương trình: Hiến máu, Bữa cơm yêu thương, ...	Duy trì hoạt động xây trường học cho trẻ em vùng sâu vùng xa sẽ tiếp tục được Cen Land đẩy mạnh trong thời năm 2023. Bên cạnh đó, Cen Land sẽ đến gần hơn với các đối tượng dễ bị tổn thương nhất trong xã hội. Đặc biệt, các công ty con trong hệ thống của Cen Land cũng đẩy mạnh hoạt động thiện nguyện trong năm 2023.
3	Sức khỏe và có cuộc sống tốt	Cen Land là đơn vị đi đầu trong công tác chăm lo cho sức khỏe của nhân viên cũng như hỗ trợ cho cộng đồng như: mua BHYT theo quy định cho CBNV, mua bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể nhân viên của mình.	Năm 2023, các chính sách phúc lợi và chăm sóc sức khỏe cho nhân viên được Cen Land duy trì và liên tục đổi mới với nhiều hình thức khác nhau: BHYT bắt buộc, bảo hiểm sức khỏe toàn diện, tổ chức các chương trình rèn luyện sức khỏe,...
4	Chất lượng giáo dục	Chất lượng chuyên môn đội ngũ môi giới của Cen Land đã phát triển vượt bậc với sự đào tạo thực chiến của các đơn vị cùng Học viện Cen Academy. Với cộng đồng, Cen Land mang giáo dục đến với các địa bàn khó khăn thông qua việc xây trường, hỗ trợ các thiết bị giáo dục,...	Năm 2023, chất lượng chuyên môn và kỹ năng của CBNV nhà Cen sẽ được phát triển toàn diện thông qua nhiều chương trình đào tạo mới: đào tạo nội bộ, thực chiến, du học, ... Với cộng đồng, Cen Land sẽ tiếp tục tìm kiếm các địa phương vùng sâu, vùng xa để hỗ trợ xây các điểm trường mới khang trang cho trẻ em ở các vùng này.



STT	Tiêu chí	Nội dung đã thực hiện trong năm 2022	Kế hoạch thực hiện trong năm 2023
5	Bình đẳng giới	Số lượng nhân sự nữ ở cấp quản lý không ngừng tăng lên và được tạo nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc. Ngoài các chế độ, quyền lợi: thai sản, nuôi con nhỏ dưới 12 tháng thì các nữ Cenner còn có nhiều đặc quyền trong các ngày 8/3; 20/10;...	Liên tục đưa tới những chương trình nhằm đẩy mạnh bình đẳng giới, thấu hiểu phụ nữ và tạo các điều kiện tối đa để các nữ Cenner có cơ hội phát triển trong công việc, cân bằng gia đình, cuộc sống.
6	Công việc và phát triển kinh tế	Trong bối cảnh kinh tế năm 2022, Cen Land dù gặp nhiều khó khăn nhưng đã thể hiện được bản lĩnh của đơn vị hàng đầu thị trường. Các chiến lược kinh doanh đều mang lại những kết quả đáng ghi nhận.	Năm 2023 mặc dù còn nhiều thách thức, nhưng Cen Land bằng bản lĩnh, kinh nghiệm 20 năm đã có những chiến lược phát triển phù hợp.
7	Công nghiệp, đổi mới và cơ sở hạ tầng	Năm 2022, Cen Land duy trì và không ngừng cập nhật công cuộc chuyển đổi số trong kinh doanh. Với nền tảng Cenhomes.vn được cải thiện liên tục đã mang đến nhiều trải nghiệm và lợi ích cho khách hàng.	Năm 2023, công cuộc chuyển đổi số sẽ được áp dụng toàn diện và có hệ thống trong toàn tập đoàn. Cenhomes.vn và Gianhadat.cenhomes.vn tiếp tục là 2 nền tảng mang lại nhiều giá trị cho khách hàng.
8	Giảm bất bình đẳng	Năm 2022, Cen Land đã thực hiện đầy đủ và liên tục đổi mới các chương trình, chế độ phúc lợi cho nhân viên.	Năm 2023, Cen Land tiếp tục duy trì và nâng cao các chế độ phúc lợi cho nhân viên.
9	Hợp tác để thực hiện hóa các mục tiêu	Năm 2022, Cen Land đã triển khai phân phối nhiều dự án trải dài trên toàn quốc với tổng giá trị lên tới hàng trăm ngàn tỷ đồng. Trong đó phải kể đến một loạt các dự án với các đối tác lớn như: Vinhomes, The Manor Central Park, Hinode Royal Park, Gamuda Central, Nova World, Louis City,...	Năm 2023 với chiến lược kinh doanh mới, các đối tác của Cen Land sẽ được mở rộng hơn, cả trong nước và quốc tế.



Cen Land với vai trò và sứ mệnh của doanh nghiệp tiên phong, hệ sinh thái dịch vụ bất động sản số 1 luôn đề cao mục tiêu xây dựng và đóng góp tối đa cho xã hội, trong đó chú trọng bảo vệ môi trường, duy trì và phát triển môi trường sống bền vững cho các thế hệ tương lai.

Mọi hoạt động kinh doanh, đầu tư, phát triển bất động sản cũng như quản lý của Cen Land đều hướng tới việc giảm thiểu ô nhiễm, tiết giảm năng lượng, giảm thiểu các tác động với môi trường. Việc này không chỉ góp phần vào hoạt động quản trị hiệu quả của công ty mà còn đóng góp cho sự vững bền của đất nước.

Đặc biệt, những phương án đổi mới, cải tiến trang thiết bị, ưu tiên sử dụng năng lượng xanh và thân thiện tại các dự án luôn được Cen đề cao áp dụng. Bảo vệ môi trường, kiến tạo cuộc sống xanh - sạch và cân bằng là một phần quan trọng trong phương châm hoạt động của ban lãnh đạo Cen Land cũng như đội ngũ nhân sự.

Luôn ý thức được vai trò và trách nhiệm của mình, Cen Land sẽ tiếp tục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, chú trọng phát triển bền vững. Năm 2023, Cen Land sẽ tiếp tục duy trì những điều đã làm được, đóng góp nhiều hơn nữa cho hoạt động bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, góp phần phát triển môi trường bền vững. Cen Land sẽ luôn nỗ lực hết mình trong việc bảo vệ môi trường, đồng thời tuyên truyền ý thức này tới CBNV và các khách hàng.

09

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY NĂM 2022**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 02 tháng 11 năm 2021.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch	
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Chủ tịch	(Bỏ nhiệm Thành viên HĐQT ngày 10/01/2022 và bổ nhiệm Phó Chủ tịch HĐQT ngày 21/10/2022)
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên	
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành	

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

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 21/10/2022)

Các thành viên Ủy ban kiểm toán tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch
Ông Vương Văn Tường	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



Số: 300323.032/BCTC.KT3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Phạm Thị Xuân Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1462-2023-002-1

T:(84) 24 3824 1990 | F:(84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.105.800.891.005	4.083.706.309.433
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	101.302.605.509	122.548.870.942
111	1. Tiền		101.302.605.509	121.476.852.554
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.072.018.388
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	283.834.355.216	1.462.567.883.188
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		283.834.355.216	1.462.567.883.188
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.270.225.213.007	1.977.094.074.896
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	752.383.502.224	583.736.128.112
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	172.254.987.772	266.047.480.201
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	618.203.700.000	103.760.700.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.799.188.756.066	1.078.654.978.883
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(71.805.733.055)	(55.105.212.300)
140	IV. Hàng tồn kho	10	424.204.451.392	501.891.740.357
141	1. Hàng tồn kho		424.204.451.392	501.891.740.357
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.234.265.881	19.603.740.050
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	10.683.097.609	17.511.528.426
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.367.738.014	1.723.656.915
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.183.430.258	368.554.709
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.511.271.560.209	2.187.167.948.518
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.103.585.619.985	1.765.115.858.333
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	281.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	2.127.135.619.985	1.483.915.858.333
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(23.550.000.000)	-
220	II. Tài sản cố định		213.944.763.606	234.841.299.318
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	137.773.309.752	140.475.482.080
222	- Nguyên giá		195.409.596.595	184.275.959.842
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57.636.286.843)	(43.800.477.762)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	76.171.453.854	94.365.817.238
228	- Nguyên giá		174.699.843.213	159.473.104.213
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(98.528.389.359)	(65.107.286.975)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	129.872.524.205	134.376.773.597
231	- Nguyên giá		135.127.481.829	135.127.481.829
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.254.957.624)	(750.708.232)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	24.921.814.594	6.724.529.594
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		24.921.814.594	6.724.529.594
260	VI. Tài sản dài hạn khác		38.946.837.819	46.109.487.676
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	37.059.672.233	46.109.487.676
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	35	1.887.165.586	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.617.072.451.214	6.270.874.257.951

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.002.179.307.108	2.832.541.850.486
310	I. Nợ ngắn hạn		1.996.521.994.156	1.879.797.646.334
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	139.912.831.858	93.970.754.327
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	31.062.040.165	137.206.935.134
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	161.395.180.442	253.033.461.175
314	4. Phải trả người lao động		87.395.467.992	70.932.340.067
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	119.780.743.984	93.060.466.998
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	11.862.148.197	14.738.671.468
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	417.338.115.143	408.163.038.487
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.003.076.901.962	765.747.374.775
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		24.698.564.412	42.944.603.903
330	II. Nợ dài hạn		5.657.312.952	952.744.204.152
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	3.384.592.952	2.744.204.152
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	2.272.720.000	950.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.614.893.144.106	3.438.332.407.465
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	5.614.893.144.106	3.438.332.407.465
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		149.798.900.000	149.799.450.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		54.125.000.000	54.125.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1.080.000)	(1.080.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		124.560.976.945	99.974.426.913
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		617.131.127.937	1.091.343.550.880
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		426.243.878.192	632.269.051.845
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		190.887.249.745	459.074.499.035
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		32.492.879.225	27.095.489.672
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.617.072.451.214	6.270.874.257.951

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Châu Hòa Chiến
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	3.670.718.806.632	5.739.677.018.726
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	195.004.584.705	142.095.163.636
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.475.714.221.927	5.597.581.855.090
11	4. Giá vốn hàng bán	27	2.630.339.753.956	4.486.395.289.633
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		845.374.467.971	1.111.186.565.457
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	112.485.157.220	82.109.930.291
22	7. Chi phí tài chính	29	149.134.995.943	152.999.263.690
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		149.134.995.943	152.999.263.690
25	9. Chi phí bán hàng	30	239.862.372.812	167.573.012.952
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	317.901.867.940	295.519.839.638
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		250.960.388.496	577.204.379.468
31	12. Thu nhập khác	32	9.456.035.997	2.411.557.123
32	13. Chi phí khác	33	14.463.812.257	7.732.874.633
40	14. Lợi nhuận khác		(5.007.776.260)	(5.321.317.510)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		245.952.612.236	571.883.061.958
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	53.408.791.917	121.426.737.652
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	(1.887.165.586)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		194.430.985.905	450.456.324.306
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		190.887.249.745	457.982.515.200
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.543.736.160	(7.526.190.894)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	631	2.316

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		245.952.612.236	571.883.061.958
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		52.889.565.144	44.360.035.901
03	- Các khoản dự phòng		40.250.520.755	47.208.220.640
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(112.751.416.280)	(82.083.940.603)
06	- Chi phí lãi vay		149.134.995.943	152.999.263.690
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		375.476.277.798	734.366.641.585
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.461.211.595.790)	(352.496.753.097)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		77.687.288.965	(605.179.228.073)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(54.190.441.455)	63.708.330.398
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		15.878.246.260	(29.397.694.872)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(166.757.990.785)	(110.955.947.471)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(98.523.868.477)	(60.450.443.296)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.599.000.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(57.264.346.677)	(15.681.300.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.364.307.430.161)	(376.086.394.825)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(30.622.982.935)	(53.831.578.298)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		981.818.182	709.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.200.746.437.006)	(3.627.302.551.614)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.146.140.964.978	2.067.730.944.060
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		121.711.064.322	63.858.202.634
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.037.464.427.541	(1.548.835.892.309)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.015.994.490.000	961.318.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		3.416.364.034.150	6.873.694.372.461
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(4.126.761.786.963)	(5.978.827.738.125)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.305.596.737.187	1.856.184.634.336

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(21.246.265.433)	(68.737.652.798)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		122.548.870.942	191.286.523.740
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>101.302.605.509</u>	<u>122.548.870.942</u>

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 02 tháng 11 năm 2021.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 4.636.785.340.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.636.785.340.000 VND; tương đương 463.678.534 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 2.737 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 1.326 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới bất động sản, kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại;
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Mặc dù bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid nhưng Công ty đã áp dụng các biện pháp để tìm kiếm các dự án có hiệu quả cao. Tuy nhiên, những tháng cuối năm 2022, do ảnh hưởng của chính sách vĩ mô, khó khăn về thị trường ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty làm cho doanh thu, lợi nhuận của Công ty đều giảm so với năm 2021. Trong đó, doanh thu giảm 2.068 tỷ VND tương ứng giảm 36,05%, giá vốn giảm 1.856 tỷ VND tương ứng giảm 41,37%, lợi nhuận trước thuế giảm 325,9 tỷ VND tương ứng giảm 56,99% so với năm 2021.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH TMĐT Ngôi nhà Thế Kỷ	TP Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty Cổ phần truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	TP Hà Nội	80%	80%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nghiên cứu thị trường.
Công ty Cổ phần bất động sản Cen Sài Gòn	TP Hà Nội	80%	80%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản.
Công ty TNHH Cen Prime	TP Hà Nội	100%	100%	Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn và quản lý bất động sản; tư vấn quản lý; dịch vụ hỗ trợ tài chính.
Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cuckoo	TP Hà Nội	100%	100%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Academy	TP Hà Nội	56%	56%	Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.
Công ty Cổ phần Cen HCM (*)	TP Hồ Chí Minh	94%	94%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; xây dựng; kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ liên quan khác.
Trong đó, các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen là:				
Công ty Cổ phần Cen Housing	TP Hà Nội	49,28%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Vĩnh Phúc	Tỉnh Vĩnh Phúc	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Miền Trung	TP Đà Nẵng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bắc Ninh	Tỉnh Bắc Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Hưng Yên	Tỉnh Hưng Yên	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Thanh Hóa	Tỉnh Thanh Hóa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cen Hải Phòng	TP Hải Phòng	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Nghệ An	Tỉnh Nghệ An	80%	80%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Khánh Hòa	Tỉnh Khánh Hòa	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Quảng Ninh	Tỉnh Quảng Ninh	51%	51%	Môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản và các ngành nghề hỗ trợ, liên quan khác
Công ty Cổ phần Cen Bình Thuận	TP Phan Thiết	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Định	TP Quy Nhơn	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Zone	TP Hà Nội	75%	75%	Hoạt động tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Stay	TP Hà Nội	100%	51%	Thương mại điện tử; Dịch vụ du lịch, lưu trú; Môi giới, tư vấn bất động sản; Các nhóm ngành liên quan khác.
Công ty Cổ phần Cen Đông Bắc	TP Hạ Long	52,58%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Bình Dương	Bình Dương	51%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Công ty Cổ phần Cen Cần Thơ	Cần Thơ	38,75%	51%	Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
Trong đó, các công ty con gián tiếp được hợp nhất gián tiếp qua Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao mới là:				
Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Ngôi sao Unik	Hà Nội	51%	51%	Truyền thông, quảng cáo

(*) Công ty Cổ phần Cen HCM được thành lập theo Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 11/03/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Cen HCM với tỷ lệ sở hữu tối đa lên đến 94%. Công ty con được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317232377 ngày 04/04/2022, vốn điều lệ là 20.000.000.000 VND. Hiện tại các cổ đông chưa thực hiện góp vốn. Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết được lấy theo cam kết góp vốn này.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5. Tiền

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

2.6. Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu phản ánh giá trị hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua.

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

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

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

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2.15. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí sửa chữa văn phòng phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian từ 01 năm đến 06 năm và phân bổ theo phương pháp đường thẳng.
- Chi phí thuê văn phòng phân bổ vào chi phí trong năm theo đường thẳng từ 03 tháng đến 12 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 10 tháng đến 36 tháng.

2.16. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17. Các khoản vay

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

2.18. Chi phí đi vay

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

Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19. Chi phí phải trả

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

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

Chi phí hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và phải xử lý ghi giảm vốn điều lệ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phiếu theo quy định tại Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Điều 36 của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019, trừ các trường hợp được pháp luật cho phép bán ra ngay sau khi mua lại hoặc xử lý số dư cổ phiếu quỹ đã mua trước ngày 01/01/2021.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

2.22. Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.25. Chi phí tài chính

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

2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm tài chính hiện hành

Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính hiện hành.

2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.28. Các bên liên quan

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

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

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

2.29. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	18.247.749.338	14.635.004.167
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.054.856.171	106.841.848.387
- Các khoản tương đương tiền	-	1.072.018.388
	101.302.605.509	122.548.870.942

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	239.976.369.863	-	713.885.000.000	-
- Trái phiếu (2)	43.857.985.353	-	748.682.883.188	-
	283.834.355.216	-	1.462.567.883.188	-

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 176.720.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 16).

(1) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,1%/năm.

Trong đó, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 176.720.369.863 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(2) Số dư trái phiếu nắm giữ là các trái phiếu mua theo các Hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ. Chi tiết như sau:

Hợp đồng	Ngày phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	31/12/2022		01/01/2022				
				Số lượng	Thành tiền	Số lượng	Thành tiền			
				Đơn giá	VND	Đơn giá	VND			
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	2021102546032/22102021/H	11/11/2020	3 năm	10%/năm	214.934	109.784	214.934	109.784	23.596.314.256	23.596.314.256
Công ty Cổ phần CMC	DMB-VAR ngày 22/10/2021	11/08/2021	4 năm	10.6%/năm	139.645	103.479	139.645	103.479	14.450.324.955	14.450.324.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	DMB-VAR ngày 12/11/2021	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	10.082	102.207	-	-	1.030.450.974	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	DMB-VAR ngày 05/5/2022	25/02/2022	3 năm	9,5%/năm	44.558	107.296	-	-	4.780.895.168	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	DMB-VAR ngày 29/7/2022	16/08/2021	1 năm	9,5%/năm	-	-	9.987	101.178	-	1.010.464.686
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Nam	DMB-VAR ngày 24/09/2021	26/11/2021	3 năm	9,5%/năm	-	-	720.618	100.626	-	72.512.906.868
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	DMB-VAR	2021120150706/01122021/H	3 năm	9,5%/năm	-	-	490.509	100.528	-	49.309.888.752
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	DMB-VAR	2021111649056/16112021/H	3 năm	9,5%/năm	-	-	274.277	100.601	-	27.592.540.477
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	DMB-VAR	2021111949500/19112021/H	3 năm	9,5%/năm	-	-	1.398.310	100.601	-	140.671.384.310
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	DMB-VAR	2021122452840/24122021/H	3 năm	9,5%/năm	-	-	2.240.572	100.773	-	225.789.162.156
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư I.P.A	DMB-VAR	2021112650267/26112021/H	3 năm	9,5%/năm	-	-	1.494.351	100.378	-	149.999.964.678
Công ty Cổ phần Sumbay Ninh Thuận	DMB-VAR	2021123153600/31122021/H	3 năm	9,5%/năm + điều chỉnh	-	-	434.566	100.675	-	43.749.932.050
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà	DMB-VAR	2021120350961/03122021/H	3 năm	9,5%/năm + điều chỉnh	-	-	-	-	-	-
					409.219	422.766	43.857.985.353	7.417.769	1.018.623	748.682.883.188

Căn cứ để phân loại các khoản đầu tư trái phiếu thành đầu tư ngắn hạn dựa vào thời gian đáo hạn dựa vào thời gian đầu tư trên hợp đồng mua bán trái phiếu.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư trái phiếu: Các khoản trái phiếu tăng hoặc giảm là do công ty đã thực hiện mua hoặc bán trong năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	35.190.541.129	-	17.411.349.538	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	3.442.487.747	-	1.186.325.473	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	22.551.007.118	-	9.715.959.251	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	6.534.000	-	6.534.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	4.953.671.120	-	2.872.385.858	-
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-	3.523.768.308	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	2.144.759.042	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	2.092.082.102	-	106.376.648	-
<i>Bên khác</i>	717.192.961.095	(16.528.771.996)	566.324.778.574	(828.746.676)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	84.932.167.052	-	3.123.843.294	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	24.915.835.443	-	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản MIKHOME	15.159.917.922	-	11.075.572.647	-
- Khách dự án Hud Mê Linh	59.672.250.000	-	-	-
- Phải thu khách hàng Dự án Hoa Tiên Paradise	209.982.466.028	-	-	-
- Công ty TNHH GAMUDA Land Việt Nam	1.100.000.001	-	8.286.100.431	-
- Công ty Cổ phần Trung Sơn	55.776.677.624	-	11.282.922.488	-
- Công ty Cổ phần C-Holdings	18.480.399.626	-	2.495.320.001	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	-	-	9.736.122.505	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh	13.593.608.889	-	180.541.229.839	-
- Công Ty Cổ phần - Đầu tư Bất động sản Thành Phương	20.084.623.518	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bitexco	9.455.859.412	-	73.439.188.860	-
- Công ty Cổ phần VMF	6.592.833.226	-	1.583.660.390	-
- Chi nhánh Hà Tây - Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	-	-	36.738.948.297	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	197.446.322.354	(16.528.771.996)	228.021.869.822	(828.746.676)
	752.383.502.224	(16.528.771.996)	583.736.128.112	(828.746.676)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	13.081.957.202	-	74.999.998	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	74.999.998	-	74.999.998	-
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	13.006.957.204	-	-	-
<i>Bên khác</i>	159.173.030.570	(1.000.495.435)	265.972.480.203	-
- Hợp tác xã Thành Công (*)	130.896.125.852	-	255.044.962.526	-
- Công ty Cổ phần C - Holdings	10.335.867.931	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	8.737.290.000	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	9.203.746.787	(1.000.495.435)	10.927.517.677	-
	172.254.987.772	(1.000.495.435)	266.047.480.201	-

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (Cen Land) trả trước cho Hợp tác xã Thành Công để mua 237 căn hộ tại dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) số 145 đường hồ Mễ Trì, Nhái Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. Theo hợp đồng, tổng số căn thực hiện giao dịch là: 237 căn. Đến ngày 31/12/2022, hai bên đã thực hiện giao dịch thành công là: 149 căn, số dư còn lại tương ứng với 88 căn.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022	01/01/2022
	Giá trị VND	Giá trị VND
a) Ngân hạn		
<i>Bên liên quan</i>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	223.500.000.000	100.000.000.000
<i>Bên khác</i>		
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	223.500.000.000	100.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	394.703.700.000	3.760.700.000
- Công ty Cổ phần CONSGROUP	3.760.700.000	3.760.700.000
	351.943.000.000	-
	39.000.000.000	-
	618.203.700.000	103.760.700.000
b) Dài hạn		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	-	281.200.000.000
	-	281.200.000.000

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Chi tiết thông tin về các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng vay vốn số 245/HĐVV/CRE-CIV	24/05/21	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng vay vốn số 2501/2022/HĐVV/CENL AND- CIV	25/01/22	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng vay vốn số 2801/2022/HĐVV/CRE-CIV	27/01/22	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	40.000.000.000	-

24

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng vay số 30/09/2021/HĐVV, ký ngày 30 tháng 09 năm	30/09/21	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5%/ năm	57.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng vay vốn số 1001/HĐCV/CHS-CIV	10/01/21	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9%/ năm	-	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	Hợp đồng vay số 31/12/2022/HĐVV, ký ngày 27 tháng 01 năm 2022	27/01/22	Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh	Kỳ hạn: 12 tháng Lãi suất: 5%/năm	16.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	2312/2022/HĐVTS/TL-CRE	11%/năm	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 11%/ năm	351.943.000.000	-
Công ty Cổ phần CONSGROUP	001/2022/HĐVV/CRE-COG	11%/năm	Vay vốn nhằm ký quỹ để đảm bảo độc quyền phân phối bảng hàng tại dự án khu căn hộ FPT Plaza 2	Tin chấp - kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11%/ năm	39.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	Hợp đồng vay vốn số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON	11/12/20	Vay vốn hoạt động kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 20 ngày lãi suất 20%/năm	3.760.700.000	3.760.700.000
					618.203.700.000	103.760.700.000

Chi tiết thông tin về các khoản cho vay dài hạn như sau:

Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Thời điểm bắt đầu cho vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm và kỳ hạn, lãi suất	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	Hợp đồng vay tài sản số 28012022-01/HĐVTS/TL-CRE	28/01/22	Sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh	Tin chấp - kỳ hạn 36 tháng - lãi suất 11%/năm	-	281.200.000.000
					-	281.200.000.000

25

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.322.523.575	-	20.554.898.890	-
- Phải thu người lao động	79.707.254	-	560.529.320	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	315.115.965	-	595.645.420	-
- Tạm ứng	108.748.420.887	-	86.366.345.079	-
- Ký cược, ký quỹ	757.223.406.521	(48.501.165.300)	166.500.305.163	(48.501.165.300)
- Hợp tác kinh doanh	1.897.921.100.000	-	762.921.100.000	-
- Phải thu khác	23.578.481.864	(5.775.300.324)	41.156.155.011	(5.775.300.324)
	2.799.188.756.066	(54.276.465.624)	1.078.654.978.883	(54.276.465.624)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	500.000.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	500.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành ⁽¹⁾	500.000.000.000	-	-	-
Bên khác	2.299.188.756.066	(54.276.465.624)	1.078.654.978.883	(54.276.465.624)
- Ký cược, ký quỹ	257.223.406.521	(48.501.165.300)	166.500.305.163	(48.501.165.300)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn ⁽²⁾	52.650.639.863	-	52.650.639.863	-
Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải ⁽³⁾	55.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thăng ⁽⁴⁾	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền ⁽⁵⁾	15.970.000.000	-	15.970.000.000	-
Công ty Cổ phần C-Holdings (dự án C-Sky view)	22.114.060.000	-	1.314.060.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong ⁽⁶⁾	47.031.165.300	(47.031.165.300)	47.031.165.300	(47.031.165.300)
Đối tượng khác	49.457.541.358	(1.470.000.000)	49.534.440.000	(1.470.000.000)
- Hợp tác kinh doanh	1.897.921.100.000	-	762.921.100.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô ⁽⁷⁾	30.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land ⁽⁸⁾	1.067.921.100.000	-	762.921.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN ⁽⁹⁾	800.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	144.044.249.545	(5.775.300.324)	149.233.573.720	(5.775.300.324)
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	(384.300.000)	384.300.000	(384.300.000)
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	(5.391.000.324)	5.391.000.324	(5.391.000.324)
Phải thu khác	138.268.949.221	-	143.458.273.396	-
	2.799.188.756.066	(54.276.465.624)	1.078.654.978.883	(54.276.465.624)

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	109.426.800.000	-
- Ký quỹ, ký cược	2.003.518.819.985	(23.550.000.000)	1.374.489.058.333	-
	2.127.135.619.985	(23.550.000.000)	1.483.915.858.333	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	1.052.719.984.944	-	1.038.529.984.944	-
- Hợp tác kinh doanh	123.616.800.000	-	109.426.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽¹⁰⁾	123.616.800.000	-	109.426.800.000	-
- Ký quỹ, ký cược	929.103.184.944	-	929.103.184.944	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ ⁽¹¹⁾	929.103.184.944	-	929.103.184.944	-
Bên khác	1.074.415.635.041	(23.550.000.000)	445.385.873.389	-
- Ký quỹ, ký cược	1.074.415.635.041	-	445.385.873.389	-
Công ty Cổ phần Bitexco	15.000.000.000	-	11.550.000.000	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (ST5)	-	-	17.042.187.032	-
Công ty Cổ phần Veracity	-	-	7.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần TID ⁽¹²⁾	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh ⁽¹³⁾	324.671.300.000	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An	900.000.000	-	15.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	-	-	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh - Dự án C-Sky view	50.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng ⁽¹⁴⁾	439.644.084.142	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	(22.550.000.000)	22.550.000.000	-
Các khoản phải thu đối tượng khác	164.150.250.899	(1.000.000.000)	88.693.686.357	-
	2.127.135.619.985	(23.550.000.000)	1.483.915.858.333	-

Chi tiết các khoản Hợp tác kinh doanh, ký quỹ ký cược và Tiền đảm bảo tổng đại lý phân phối cho các dự án giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (Cen Land) và các đối tác như sau:

- (1) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành về việc mua bán sản phẩm bất động sản thuộc dự án Hoa Tiên Paradise tại xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh theo hợp đồng nguyên tắc 01/2022/HĐNT ngày 10/01/2022.
- (2) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn: nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của 14 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở An Bình - Cần Thơ theo Thỏa thuận đặt mua số 169/2020/TTĐM ngày 16/09/2020.
- (3)&(4) Đây là khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Paradise Đại Lải theo hợp đồng số 0306/2022/HĐĐC/Cen Land - PARADISE ký ngày 03/06/2022 và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thắng theo thỏa thuận đặt cọc số 0106/2022/HĐĐC/Cen Land - ĐAITHANG ký ngày 01/06/2022 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải do hai công ty trên làm chủ đầu tư. Thời gian ký kết các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản dự kiến vào tháng 06/2023.
- (5) Khoản đặt cọc của Công ty với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền: đặt cọc đảm bảo cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền bất động sản dự án Cộng hòa Garden theo Hợp đồng số 01/2018/HĐDV-CONGHOAGARDEN/TPĐ-CENSG.
- (6) Khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn (Cen Sài Gòn) với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong (Lê Phong): đặt cọc đảm bảo phân phối độc quyền 150 nền đất thuộc Khu dân cư Lê Phong Thuận Giao theo Hợp đồng số 366/HĐ-DA/2019 giữa Lê Phong và Cen Sài Gòn ký ngày 24/09/2019. Theo đó, Lê Phong chuyển nhượng quyền sử dụng 150 lô đất nền nhà khu dân cư Lê Phong Thuận Giao (Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) cho Cen Sài Gòn, tổng diện tích 11.137,97 m², tổng giá trị 313.541.102.000 VND. Lê Phong kiện Cen Sài Gòn do Cen Sài Gòn thanh toán không đúng tiến độ theo thỏa thuận. Vụ án đã được xét xử phúc thẩm và sơ thẩm. Ngày 26/05/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có phán quyết về Bản án dân sự phúc thẩm. Tại ngày 31/12/2022, Cen Sài Gòn đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đặt cọc nêu trên.
- (7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 68/ 2022/HĐHTKD ngày 06/04/2022 giữa Cen Land và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô (Đông Đô):
- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh dự án The Muse Sông Hàn Đà Nẵng do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô làm chủ đầu tư;
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Tỷ lệ góp vốn: Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND trong suốt thời gian hợp tác, còn lại Đông Đô góp toàn bộ vốn đầu tư xây dựng dự án;
 - Nội dung chủ yếu: Cen Land và Đông Đô cùng triển khai đầu tư kinh doanh 780 căn hộ chung cư để ở thuộc dự án The Muse. Cen Land góp số vốn cố định là 30 tỷ VND, Đông Đô góp vốn thanh toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án. Cen Land được thu hồi vốn góp và xác định doanh thu ngay sau khi khách hàng do Cen Land tìm kiếm hoàn thành ký kết hợp đồng mua bán với Đông Đô;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Giá bán và chính sách bán hàng do Cen Land đề xuất và được Đông Đô phê duyệt. Đơn giá phân chia doanh thu là đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí bán hàng. Đông Đô hưởng doanh thu với đơn giá tối thiểu là 41.500.000 VND/m² sàn. Cen Land hưởng doanh thu cơ bản tính từ phần vượt quá 41.500.000 VND đến 46.500.000 VND/ m² sàn. Phần vượt trên 46.500.000 VND/m² sàn được chia cho 2 bên theo tỷ lệ 50:50;
 - Thời hạn hợp tác: 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nếu không có thỏa thuận nào khác;
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Cen Land đã góp 30 tỷ VND;
 - Tình hình dự án: Dự án đang giai đoạn thi công phần móng, dự kiến đến cuối năm 2022 đủ điều kiện bán
 - Kết quả kinh doanh: Dự án đang trong giai đoạn triển khai bán hàng chưa ghi nhận doanh thu.

- (8) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 30122020 ngày 30/12/2020 và Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08042021 ngày 08/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (Galaxy Land), Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) và Cen Land:
- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Hoàng Mai làm chủ đầu tư;
 - Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
 - Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là:
+ Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 VND;
+ Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 VND;
Trustlink góp 30%, Cen Land và Galaxy Land góp 70%;
Theo biên bản thỏa thuận giữa Cen Land và Galaxy Land thì Cen Land sẽ góp toàn bộ 70% giá trị góp vốn của các hợp đồng này, cụ thể:
+ Hợp đồng số 30122020: 1.479.638.877.360 VND, thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng;
+ Hợp đồng số 08042021: 1.357.549.550.000 VND, thời hạn hợp tác dự kiến 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng.
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi Galaxy Land và Cen Land đã phân phối hết các sản phẩm của dự án và nhận được toàn bộ doanh thu hoặc được tạm ứng;
 - Thời hạn hợp tác: Dự kiến là 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng;
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: + Hợp đồng số 30122020: Cen Land đã góp 767.702.039.844 VND và thu hồi 767.702.039.844 VND, số dư còn lại là 0 VND;
+ Hợp đồng số 08042021: Cen Land đã góp 1.295.000.000.000 VND và thu hồi 227.078.900.000 VND, số dư còn lại là 1.067.921.100.000 VND;
 - Tình hình dự án: + Hợp đồng số 30122020: đã hoàn thành chuyển nhượng 77 lô và đã phân chia lợi nhuận;
+ Hợp đồng số 08042021: chủ đầu tư đã hoàn thiện hạ tầng dự án và đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý và dự kiến mở bán vào quý I/2023;
 - Kết quả kinh doanh: Hợp đồng 30122020 đã được phân chia: 39.002.729.451 VND. Lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 39.003.729.451 VND;
Hợp đồng 08042021: Đã được phân chia trong năm: 0 VND;
Đã được phân chia lũy kế từ khi hợp đồng này có hiệu lực: 0 VND.
- (9) Hợp đồng nguyên tắc số 02/2022/HĐNT ngày 10/01/2022 và Phụ lục 01 ký ngày 03/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Thành Đạt VN và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ:
- Mục đích: Tham gia đầu tư phát triển kinh doanh Dự án Khu dân cư Khe Cát, địa chỉ tại Khu Khe Cát, phường Minh Thành, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN là Chủ đầu tư;
 - Tỷ lệ góp vốn: Trước mắt, Cen Land đồng ý góp 800 tỷ VND để Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN đầu tư Xây dựng Dự án;
 - Thời gian hợp tác: Thời gian dự kiến bắt đầu triển khai ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với kế hoạch và thời gian ký kết các hợp đồng mua bán không muộn hơn quý II/2023;
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Cen Land được hưởng phần lợi nhuận có được từ việc kinh doanh dự án tính bằng: tổng lợi nhuận dự án sau thuế*(Tiền góp vốn/Tổng vốn đầu tư dự án). Hoặc Cen Land có thể lựa chọn ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt
 - Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Cen Land đã góp 800 tỷ VND;

- Tình hình dự án: Đang ở giai đoạn thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể:
- I. Gói thầu hạ tầng kỹ thuật- Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% khối lượng công việc
- Tiếp tục thi công đắp đất từ đoạn công viên cây xanh về cuối dự án, khối lượng còn lại chưa thi công khoảng 50.000m³ đất.
 - Thi công cống thoát nước mưa, thoát nước thải, nắp hố ga, thông tin liên lạc, thảm nhựa, lát vỉa hè các tuyến đường còn lại, khối lượng còn lại khoảng 40% giá trị gói thầu.
- II. Gói thầu cấp nước sạch+PCCC+ Cây Xanh
- Hoàn thành trồng cây xanh các tuyến đường từ đầu dự án đến công viên cây xanh, đạt 50% giá trị gói thầu
 - Tiếp tục trồng cây trong công viên cây xanh, hoàn thành 70% khối lượng hợp đồng
- III. Gói thầu cấp điện
- Thi công hệ thống điện trung thế, hạ thế, trạm biến áp từ đầu dự án đến công viên cây xanh, khối lượng đạt 50% giá trị gói thầu
- IV. Gói thầu hạ tầng công viên
- Hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng công viên, đang triển khai lắp đặt thiết bị điện, đồ chơi thể thao, cấp nước tự động. Khối lượng đạt 70% giá trị gói thầu.

- Kết quả kinh doanh: Chưa phát sinh.

(10) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 072021/HĐ-HTĐT/TL-CIV-CRE giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ(Cen Invest) và Cen Land ngày 16/07/2021:

- Mục đích: Phát triển, kinh doanh và khai thác dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm hành chính, trụ sở UBND và Đường trục trung tâm xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ phần Thủy sản khu vực 1 làm chủ đầu tư;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng vốn đầu tư là 737.922.352.500 VND.
Tỷ lệ góp của Trustlink, CenInvest, Cen Land lần lượt là: 30%, 10% và 60%;
- Nội dung chủ yếu: Cen Invest là đơn vị độc quyền phân phối và bao tiêu một số sản phẩm của dự án theo hợp đồng số 0707/2021/HĐ/CEN-SEACEO ngày 07/07/2021 (gọi tắt là hợp đồng môi giới) và phải thanh toán tiền đặt cọc cho Chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên sẽ được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, việc phân chia lợi nhuận sẽ được thực hiện vào cuối kỳ hợp tác đầu tư hoặc khi các bên đã phân phối hết các sản phẩm của dự án;
- Thời hạn hợp tác: Trong vòng 3 năm hoặc khi phân phối hết dự án tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Cen Land đã góp được 123.616.800.000 VND;
- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đang ở giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng;
- Kết quả kinh doanh: Hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa có doanh thu.

(11): Đây là khoản đặt cọc môi giới của nhiều dự án trong đó như:

Tên dự án	31/12/2022
	VND
Dự án Golden Hill	98.600.000.000
Dự án Dabaco Lạc Vệ	44.000.000.000
Dự án Bình Minh	83.450.299.008
Dự án Eurowindow	142.200.000.000
Dự án Dabaco Lý Thái Tổ	43.200.000.000
Dự án Hoa Tiên Paradise	517.652.885.936
Cộng	929.103.184.944

(12) Đây là khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần TID nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản của Dự án Tiến Bộ Plaza do bên Công ty Cổ phần TID làm Chủ đầu tư theo thỏa thuận đặt cọc số 301/2021/HĐĐC/TID-CRE ngày 30/01/2021. Đến 31/12/2022, dự án đang triển khai xây dựng phần móng.

(13): Đây là khoản đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 02/Cen-TC/2021 ngày 28/12/2021 với Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh nhằm mục đích cam kết nhận chuyển nhượng bất động sản tại Dự án khu Du lịch và Giải trí Quốc tế Tuần Châu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh làm Chủ đầu tư.

Bất động sản của dự án bao gồm:

- Dự án Khu Khách sạn và du lịch ven biển phía Đông Nam đảo Tuần Châu (Khu B) được phê duyệt theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Khách sạn và dịch vụ ven biển Đông Nam đảo Tuần Châu số 5597/QĐ-UBND ngày 25/6/2020;
 - Khu cảng tàu Nam Tuần Châu (Khu C) theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng tàu Nam Tuần Châu số 5573 ngày 25/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh.
- Đến 31/12/2022, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế bản vẽ thi công dự án.

(14) Đây là khoản đặt cọc của với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng về việc chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng nguyên tắc số 129/2022 ngày 15 tháng 9 năm 2022.

9. NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.470.000.000	-	1.470.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
+ Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
+ Công ty Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106.244.294	-	106.244.294	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60.615.000	-	60.615.000	-
+ Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
+ Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khách sạn Soleil	22.550.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	11.186.986.406	-	-
+ Công ty Cổ phần EMPIRE PROPERTY	1.147.024.316	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	3.727.756.578	-	-	-
+ Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	179.901.920	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	47.031.165.300	-	47.031.165.300	-
+ Đối tượng khác	2.579.630.852	943.723.977	177.055.340	-
	107.486.443.438	12.130.710.383	55.105.212.300	-

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.336.540.541	-	4.250.704.726	-
- Hàng hoá	70.925.926	-	50.887.090	-
- Hàng hóa bất động sản (*)	420.796.984.925	-	497.590.148.541	-
	424.204.451.392	-	501.891.740.357	-

(*) Trong đó: hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/22	01/01/22
	VND	VND
(1) Hàng hóa bất động sản:	27.572.916.349	5.777.460.926
+ Căn A1508 - dự án Sky City Towers 88 Láng Hạ	3.600.000.000	3.600.000.000
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	11.456.499.057	-
+ Căn hộ chung cư S04 -1901 của Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn 2), phường Đông Ngạc, Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	5.694.337.211	-
+ Dự án Park View	4.644.619.155	-
+ Căn hộ thuộc dự án Khu chung cư DETACO	2.177.460.926	2.177.460.926
(2) Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai:	393.224.068.576	491.812.687.615
+ Dự án Lotus Central	9.552.723.845	-
+ Dự án Hud Mê Linh	127.015.238.506	-
+ Dự án Kim Chung Di Trạch	65.702.831.287	155.644.729.905
+ Dự án C-Sky View	33.633.846.129	293.446.675.012
+ Dự án Hoa Tiên Paradise (*)	135.652.646.769	-
+ Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower) (**)	3.563.414.596	29.040.704.669
+ Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải (***)	9.385.752.000	-
+ Dự án Nhà ở cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại Summit Building	8.717.615.444	-
+ Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long	-	5.694.337.211
+ Dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà (Casamia Calm Hoi An)	-	7.986.240.818
	420.796.984.925	497.590.148.541

(*) Dự án Hoa Tiên Paradise:

Tại ngày 31/12/2022, số dư các khoản đặt cọc phân phối dự án là 517.652.885.936 VND (thuyết minh số 08 mục (11)). Số dư phải trả các khoản đặt cọc của khách hàng dự án này là 16.102.610.606 VND (thuyết minh số 21).

(**) Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower):

Thông tin chi tiết về việc thanh toán với chủ đầu tư được nêu tại thuyết minh số 06.

Tại ngày 31/12/2022, số dư phải trả các khoản đặt cọc của khách hàng dự án này là 80.799.284.853 VND (thuyết minh số 21.).

(***) Dự án Khu biệt thự và vui chơi giải trí Đại Lải:

Tại ngày 31/12/2022, số dư phải trả các khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Nhật Hằng là 439.644.084.142 VND (thuyết minh số 08 mục (14)).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Mua sắm	24.921.814.594	6.724.529.594
Dự án Hệ thống phần mềm SERP (*)	3.332.562.438	3.332.562.438
Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (**)	12.089.252.156	3.361.588.000
Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech) (***)	9.500.000.000	-
Dự án khác	-	30.379.156
	24.921.814.594	6.724.529.594

Chi tiết Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý:

(*) Dự án Hệ thống phần mềm SERP (triển khai bổ sung tính năng cho Phần mềm ERP)

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 2.776.906.238 VND (bao gồm VAT);

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 02/01/2018 đến ngày 31/12/2018;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: Dự án đã được đưa vào sử dụng tuy nhiên các hạng mục thực hiện các công đoạn cuối cùng của các phân hệ thuộc hệ thống phần mềm quản lý, đang chờ nghiệm thu quyết toán.

(**) Dự án Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn (Phần mềm lập trình chức năng trang web Cenhomes.vn với mục đích đầu tư trang web Cenhomes.vn cùng toàn bộ nền tảng công nghệ để vận hành trang web cenhomes.vn):

- Nguồn vốn đầu tư: tự có;

- Tổng mức đầu tư: Phát sinh theo từng hợp đồng riêng lẻ cho từng tính năng công nghệ;

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: Hợp đồng đầu tiên về trang web phát sinh 20/11/2018, thời gian hoàn thành từng hạng mục tính năng được quy định trong từng hợp đồng đơn lẻ;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: dự án đang hoàn thiện tiếp các tính năng chưa được nghiệm thu.

(***) Dự án Hệ thống phần mềm Quản lý (Gtech)

- Nguồn vốn đầu tư: tự có. Tổng mức đầu tư: 34.700.000.000 VND (chưa bao gồm VAT);

- Thời gian thực hiện theo hợp đồng: 12 tháng từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/06/2023;

- Tình trạng dự án đến thời điểm ngày 31/12/2022: đã nghiệm thu giai đoạn 2 và đang chuẩn bị thực hiện giai đoạn 3.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	116.479.910.561	1.866.657.272	48.750.802.644	17.178.589.365	184.275.959.842					
- Mua trong năm	-	153.990.909	11.661.265.270	1.074.054.756	12.889.310.935					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.559.244.182)	(196.430.000)	(1.755.674.182)					
Số dư cuối năm	116.479.910.561	2.020.648.181	58.852.823.732	18.056.214.121	195.409.596.595					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	12.416.079.279	1.087.055.073	19.257.388.411	11.039.954.999	43.800.477.762					
- Khấu hao trong năm	4.586.759.820	290.752.833	6.882.357.468	3.204.343.247	14.964.213.368					
- Thanh lý, nhượng bán	(14.732.251)	-	(1.113.672.036)	-	(1.128.404.287)					
Số dư cuối năm	16.988.106.848	1.377.807.906	25.026.073.843	14.244.298.246	57.636.286.843					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	104.063.831.282	779.602.199	29.493.414.233	6.138.634.366	140.475.482.080					
Tại ngày cuối năm	99.491.803.713	642.840.275	33.826.749.889	3.811.915.875	137.773.309.752					

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 78.260.030.605 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.980.503.321 VND.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất		Phần mềm		Tài sản cố định vô hình khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá								
Số dư đầu năm	11.995.200.171	147.103.176.769	374.727.273	159.473.104.213				
- Mua trong năm	-	15.226.739.000	-	15.226.739.000				
Số dư cuối năm	11.995.200.171	162.329.915.769	374.727.273	174.699.843.213				
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu năm	-	64.732.559.702	374.727.273	65.107.286.975				
- Khấu hao trong năm	-	33.421.102.384	-	33.421.102.384				
Số dư cuối năm	-	98.153.662.086	374.727.273	98.528.389.359				
Giá trị còn lại								
Tại ngày đầu năm	11.995.200.171	82.370.617.067	-	94.365.817.238				
Tại ngày cuối năm	11.995.200.171	64.176.253.683	-	76.171.453.854				

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 11.995.200.171 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.127.248.342 VND.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Trong đó:

- Nguyên giá tại 31/12/2022 là Sàn thương mại văn phòng làm việc tầng 2+3 Tòa nhà Dolphin Plaza, 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam, nguyên giá: 135.127.481.829 VND, khấu hao trong năm: 4.504.249.392 VND, hao mòn lũy kế cuối năm: 5.254.957.624 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 13.986.967.827 VND (năm 2021 là 18.121.772.690 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong thuyết minh số 24.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Bất động sản đầu tư này đang dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay, giá trị còn lại là: 129.872.524.205 VND.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn				
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	720.898.436	810.230.865		
- Chi phí sửa chữa	72.538.158	352.753.565		
- Chi phí thuê văn phòng	2.247.226.685	3.320.728.061		
- Chi phí trả trước tiền quản lý vận hành	215.576.863	4.311.618.142		
- Chi phí môi giới	6.249.008.679	5.748.743.825		
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.177.848.788	2.967.453.968		
	10.683.097.609	17.511.528.426		
b) Chi phí trả trước dài hạn				
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.449.464.843	8.984.848.695		
- Chi phí sửa chữa	30.218.682.520	29.512.472.759		
- Chi phí trả trước dài hạn khác	391.524.870	7.612.166.222		
	37.059.672.233	46.109.487.676		

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn				
- Vay ngắn hạn	760.808.974.775	760.808.974.775	3.410.467.416.150	3.626.280.506.963
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	9.187.596.076	9.187.596.076	-	9.187.596.076
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	64.732.200.927	64.732.200.927	113.529.841.155	156.480.365.883
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	435.378.747.772	435.378.747.772	2.923.854.601.103	3.000.876.172.714
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	-	-	9.877.348.394	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa	179.510.430.000	179.510.430.000	292.965.625.498	377.496.372.290
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	60.000.000.000	60.000.000.000	70.240.000.000	70.240.000.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	12.000.000.000	12.000.000.000	-	12.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	4.938.400.000	4.938.400.000	8.081.018.000	4.938.400.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	4.938.400.000	4.938.400.000	8.081.018.000	8.081.018.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	450.000.000.000	-
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
	765.747.374.775	765.747.374.775	3.868.548.434.150	3.631.218.906.963
				1.003.076.901.962
				1.003.076.901.962

36

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	01/01/2022		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn				
- Vay dài hạn	4.938.400.000	4.938.400.000	5.896.618.000	481.280.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	-	-	2.754.000.000	481.280.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	4.938.400.000	4.938.400.000	3.142.618.000	-
- Trái phiếu thường	950.000.000.000	950.000.000.000	-	500.000.000.000
	954.938.400.000	954.938.400.000	5.896.618.000	500.481.280.000
	(4.938.400.000)	(4.938.400.000)		(458.081.018.000)
	950.000.000.000	950.000.000.000		2.272.720.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				
Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2022
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	VND	7% đến 7,5%	Tài sản	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (1)	VND	8,5% đến 10,5%	Tài sản	21.781.676.199
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (2)	VND	7,1% đến 9,2%	Tài sản	358.357.176.161
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa (3)	VND	9,90%	Tài sản	9.877.348.394
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	VND	8,4% đến 10%	Tài sản	94.979.683.208
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (5)	VND	4,80%	Tiền gửi	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	VND	0%	Tín chấp	-
				544.995.883.962
				760.808.974.775

(1) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam được bảo lãnh bởi tài sản là sản văn phòng tầng 4 Golden Palm.

37

(2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà được bảo lãnh bởi tài sản là: 2 căn hộ tòa B Sky City, 3 căn shop house the K park, 2 sân dịch vụ khu chung cư @Home, 5 sân kinh doanh dịch vụ tại khu chung cư CT7, Sân thương mại Dolphin, 3 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội và các hợp đồng tiền gửi.

(3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa được bảo lãnh bởi bằng tài sản là bất động sản đứng tên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ tại xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số phát hành: DE: 203068 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 18/05/2022.

(4) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng được đảm bảo bằng tài sản là hợp đồng tiền gửi số 269924292 ngày 04/11/2022.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân được bảo lãnh bởi các hợp đồng tiền gửi.

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn

	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	01/01/2022
					VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà - VND	7,1%	06/2025	Mua sắm tài sản	Được đảm bảo bằng các tài sản là 4 xe ô tô	2.272.720.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8,4% - 9%	2024	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thế chấp	8.081.018.000	4.938.400.000
					10.353.738.000	4.938.400.000

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường (Đây là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có đảm bảo bằng tài sản và không phải khoản nợ thứ cấp được bảo lãnh phát hành bởi VNDIRECT):

	31/12/2022	01/01/2022
	Giá trị VND	Giá trị VND
	Lãi suất %	Lãi suất %
	Kỳ hạn	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành		
- Loại phát hành theo mệnh giá	450.000.000.000	10,5%
	450.000.000.000	36 tháng
		950.000.000.000
		950.000.000.000
		10,5% - 11%
		36 tháng

- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư thứ cấp cho hoạt động bất động sản, cho vay để góp vốn vào các dự án bất động sản;

- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ chứng khoán và tiền trên tài khoản chứng khoán của các cá nhân trong Ban lãnh đạo Công ty mở tại VNDIRECT. Toàn bộ các quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty phát sinh từ Hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink;

- Hình thức trả lãi: Trả lãi 6 tháng 1 lần và 12 tháng 1 lần vào ngày thanh toán lãi.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	13.056.588.928	13.056.588.928	26.753.435.326	26.753.435.326
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	10.303.845.419	10.303.845.419	12.843.630.198	12.843.630.198
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	-	4.645.794.904	4.645.794.904
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	727.395.001	727.395.001	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.025.348.508	2.025.348.508	9.264.010.224	9.264.010.224
Bên khác	126.856.242.930	126.856.242.930	67.217.319.001	67.217.319.001
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ NZTECH	18.087.252.000	18.087.252.000	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	1.106.597.733	1.106.597.733	4.091.860.240	4.091.860.240
- Công ty Cổ phần Công nghệ Quốc tế GTech	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000	9.985.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	97.677.393.197	97.677.393.197	53.140.458.761	53.140.458.761
	139.912.831.858	139.912.831.858	93.970.754.327	93.970.754.327

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên khác		
- Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	2.673.472.536
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	-	9.572.124.801
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	1.612.002.599	3.260.286.352
- Khách hàng mua căn hộ dự án C Skyview	22.391.329.347	14.952.373.682
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Flamingo	-	8.888.370.682
- Khách mua căn hộ dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công (Dự án Trinity Tower)	-	90.475.383.008
- Công ty TNHH An Phú Cần Thơ	1.454.561.247	-
- Người mua trả tiền trước khác	5.604.146.972	7.384.924.073
	31.062.040.165	137.206.935.134

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Điều chỉnh khác		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	74.350.529.402	155.378.763.211	-	-	203.735.510.445	1.594.920.497	27.588.702.665	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	126.874.860	98.917.669.604	53.408.791.917	(516.746.909)	-	98.523.868.477	215.031.551	53.374.002.826	-	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	79.744.514.193	107.016.046.745	-	-	106.728.492.165	131.587.655	80.163.656.428	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	20.747.976	3.132.774.288	-	-	2.884.914.447	210.706	268.818.523	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	241.679.849	-	7.927.602	-	-	7.927.602	241.679.849	-	-	-	-	-
	368.554.709	253.033.461.175	318.944.303.763	(516.746.909)	(516.746.909)	411.880.713.136	2.183.430.258	161.395.180.442				

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí phải trả website Cenhomes.vn		278.000.000		278.000.000
- Chi phí lãi vay		24.719.470.911		42.342.465.753
- Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)		76.429.020.406		41.077.184.523
- Chi phí môi giới trả trước		12.839.499.793		9.331.101.019
- Chi phí mặt bằng		4.593.588.000		-
- Chi phí phải trả khác		921.164.874		31.715.703
		119.780.743.984		93.060.466.998
Trong đó: Chi phí phải trả với bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ		-		1.693.228.070
		-		1.693.228.070

(*) Đây là khoản hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua hàng hóa bất động sản (bao gồm cả hàng hóa bất động sản và Quyền định đoạt tài sản hình thành trong tương lai) bằng hình thức vay vốn ngân hàng và được áp dụng theo chính sách bán hàng mà Công ty quy định trong từng dự án.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Kinh phí công đoàn		565.551.011		565.551.011
- Bảo hiểm xã hội		442.117.497		338.461.090
- Bảo hiểm y tế		9.375.900		-
- Bảo hiểm thất nghiệp		6.837.308		-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		36.906.922.378		18.051.352.931
- Phải trả về tiền đặt cọc mua căn hộ các dự án ⁽¹⁾		158.751.954.123		110.809.050.297
Dự án Kim Chung Di Trạch		870.000.000		18.479.231.506
Dự án Xây dựng Làng Việt kiều Quốc tế		23.059.139.977		22.702.578.141
Dự án Vườn Sen - Đông Kỳ		29.854.944.522		15.444.838.414
Dự án Hoa Tiên Paradise		16.102.610.606		7.133.410.352
Dự án Trinity Tower		80.799.284.853		681.000.000
Dự án khác		8.065.974.165		46.367.991.884
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land ⁽²⁾		-		277.873.241.235
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Trustlink (Trustlink) ⁽³⁾		107.400.000.000		-
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh ⁽⁴⁾		91.869.987.999		-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		21.385.368.927		525.381.923
		417.338.115.143		408.163.038.487
b) Dài hạn				
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		3.384.592.952		2.744.204.152
		3.384.592.952		2.744.204.152

(1) Đây là tiền đặt cọc của khách hàng khi mua dự án chưa được đối trừ do hai bên chưa thực hiện tất toán công nợ và các nghĩa vụ có liên quan.

(2) Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land theo văn bản thỏa thuận giữa 2 bên, theo đó Galaxy Land đồng ý trả tiền hộ Cen Land cho chủ đầu tư khi mua bất động sản của dự án Louis Hoàng Mai.

(3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 26012022/HĐ-HTĐT/TL-CRE giữa Cen Land và Trustlink:

- Mục đích: Phân phối và bao tiêu một số sản phẩm bất động sản thuộc dự án Tuần Châu Hạ Long mà trước đó Cen Land đã ký thỏa thuận đặt cọc cam kết nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh;
- Hình thức thực hiện: Hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát, không thành lập pháp nhân;
- Tỷ lệ góp vốn: Tổng tiền đầu tư ban đầu là 1.020.608.000.000 VND (bằng giá trị quyền sử dụng đất tạm tính của dự án). Không phụ thuộc vào tổng tiền đầu tư, các bên đồng ý số vốn góp ban đầu là 510.304.000.000 VND, số này đã bao gồm tiền Cen Land đặt cọc cho chủ đầu tư. Trustlink 30%, Cen Land 70%. Với lần góp vốn đầu tiên, tương ứng với khoản tiền Cen Land đã đặt cọc cho chủ đầu tư Trustlink sẽ góp vốn theo tỷ lệ và sẽ trả cho Cen Land khoản tiền lãi tính trên phần góp vốn tính từ ngày Cen Land đặt cọc đến ngày Trustlink góp vốn là 11%. Đối với các lần góp tiếp theo, Trustlink có quyền lựa chọn: góp tiếp theo tỷ lệ cũ, ngừng góp và tỷ lệ đầu tư tính theo số thực góp hoặc chuyển thành khoản tiền cho Cen Land vay lãi 11%. Vốn góp được Cen Land hoàn trả khi hết thời gian hợp tác theo hợp đồng hoặc khi Cen Land phân phối và ghi nhận được 99% doanh thu;
- Nội dung chủ yếu: Trustlink và Cen Land góp vốn nhận chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư thực hiện một phần các phần công việc liên quan đến dự án trên cơ sở các quyền và Cen Land được thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc hoặc mua bán với chủ đầu tư;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Mỗi bên được hưởng lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ vốn góp, việc phân chia được thực hiện vào ngày cuối cùng của thời gian hợp tác hoặc khi Cen Land phân phối hết;
- Thời hạn hợp tác: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc cho đến khi Cen Land nhận chuyển nhượng và hoàn thành việc phân phối lại toàn bộ các sản phẩm của dự án;
- Tình hình biến động vốn góp tính đến ngày 31/12/2022: Tổng vốn góp là 358 tỷ VND, 2 bên đã góp đúng theo tỷ lệ quy định (Trustlink 30%, Cen Land 70%) và đã chuyển toàn bộ cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Âu Lạc Quảng Ninh.
- Tình hình dự án: Dự án đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý.
- Kết quả kinh doanh: Dự án đang triển khai chưa ghi nhận doanh thu

(4) Đây là công nợ phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh do trả lại 2 căn và giảm giá 46 căn Dự án Hoa Tiên Paradise theo văn bản số 0112/2022/CV-BINHMINH ngày 01/12/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về phí môi giới	2.955.008.602	389.918.361
- Doanh thu nhận trước về dịch vụ truyền thông, sự kiện	1.743.750.450	5.798.883.241
- Doanh thu nhận trước tiền thuê văn phòng	3.702.164.575	2.494.870.505
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	3.461.224.570	6.054.999.361
	11.862.148.197	14.738.671.468

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND	VND					
Số dư đầu năm trước	800.000.000.000	150.000.000.000	45.243.750.000	(1.080.000)	69.420.028.780	950.113.944.684	29.521.213.590	2.044.297.857.054		
Tăng vốn trong năm trước	959.998.000.000	-	-	-	-	-	1.320.000.000	961.318.000.000		
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	457.982.515.200	450.456.324.306		
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ	159.999.080.000	-	-	-	24.596.642.177	(201.813.371.702)	-	(17.217.649.525)		
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	24.596.642.177	(24.596.642.177)	-	-		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(12.298.321.089)	-	(12.298.321.089)		
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(4.919.328.436)	-	(4.919.328.436)		
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	159.999.080.000	-	-	-	-	(159.999.080.000)	-	-		
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	95.998.490.000	-	-	-	-	(95.998.490.000)	-	(4.768.310.676)		
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	5.076.837.987	(8.630.624.577)	(1.214.524.086)	-		
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	5.076.837.987	(5.076.837.987)	-	(714.425.933)		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.553.786.590)	-	(4.053.884.743)		
Truy thu thuế theo kết luận thanh tra thuế	-	-	-	-	-	(528.542.454)	-	(528.542.454)		
Điều chỉnh khác	-	(200.550.000)	8.881.250.000	-	880.917.969	(9.781.880.271)	4.994.991.062	4.774.728.760		
Số dư cuối năm trước	2.015.995.570.000	149.799.450.000	54.125.000.000	(1.080.000)	99.974.426.913	1.091.343.550.880	27.095.489.672	3.438.332.407.465		

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	VND		VND		VND		VND	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Có phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm nay	2.015.995.570.000	149.799.450.000	54.125.000.000	(1.080.000)	99.974.426.913	1.091.343.550.880	27.095.489.672	3.438.332.407.465
Tăng vốn trong năm nay (1)	2.015.994.490.000	-	-	-	-	-	-	2.015.994.490.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	190.887.249.745	3.543.736.160	194.430.985.905
Phân phối lợi nhuận tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	-	22.899.125.760	(659.753.181.824)	-	(32.058.776.064)
<i>Trả cổ tức bằng cổ phiếu (2)</i>	604.795.280.000	-	-	-	-	(604.795.280.000)	-	-
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (3)</i>	-	-	-	-	-	(32.058.776.064)	-	(32.058.776.064)
<i>Trích quỹ đầu tư phát triển (3)</i>	-	-	-	-	22.899.125.760	(22.899.125.760)	-	-
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	1.687.424.271	(4.049.818.251)	(107.517.940)	(2.469.911.920)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(2.362.393.980)	(62.718.798)	(2.425.112.778)
<i>Trích quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	1.687.424.271	(1.687.424.271)	(44.799.142)	(44.799.142)
Tăng khác tại Công ty mẹ	-	-	-	-	-	475.130.264	-	475.130.264
Giảm khác tại Công ty TNHH Quản lý Đối tác Liên kết Cen	-	-	-	-	-	(42.564.680)	-	(42.564.680)
Truy thu, phạt thuế theo Biên bản thanh tra thuế tại Công ty TNHH TMDT Ngôi nhà Thế Kỳ	-	-	-	-	-	(287.686.705)	-	(287.686.705)
Chi phí phát hành chào bán cổ phiếu (phí chuyển tiền)	-	(550.000)	-	-	-	-	-	(550.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	1	(1.441.551.492)	1.961.171.332	519.619.841
Số dư cuối năm nay	4.636.785.340.000	149.798.900.000	54.125.000.000	(1.080.000)	124.560.976.945	617.131.127.937	32.492.879.225	5.614.893.144.106

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Việc phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ Công ty được thực hiện theo các văn bản pháp lý sau:

- Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 03/2022/NQ-DHĐCD ngày 10/01/2022 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ;
- + Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ;
- + Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
- + Mã cổ phiếu: CRE;
- + Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu;
- + Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 262.079.283 cổ phiếu. Trong đó:

- (1) Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng:
- Số lượng cổ phiếu chào bán 201.599.449 cổ phiếu tương ứng với giá trị 2.015.994.490.000 VND;
- Giá phát hành: 10.000 VND/cổ phiếu;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 01:01 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền mua, 01 quyền mua được quyền mua 01 cổ phiếu mới);
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 262.079.283 cổ phiếu tương ứng với giá trị là 2.620.792.830.000 VND.

Kết quả:

- + Cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 201.599.449 cổ phiếu;
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu: 2.015.993.940.000 VND.

(2) Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:

- Số lượng cổ phiếu: 60.479.834 cổ phiếu tương ứng với giá trị: 604.798.340.000 VND;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:30 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 30 cổ phiếu mới).

Kết quả:

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 60.479.834 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu lẻ được hủy bỏ 306,7 cổ phiếu.

Mục đích sử dụng vốn:

- + Thanh toán khoản nợ gốc đã phát hành trái phiếu của Công ty, số tiền: 500.000.000.000 VND;
- + 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, số tiền: 500.000.000.000 VND;
- + 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, số tiền: 800.000.000.000 VND;
- + Thanh toán các khoản nợ của Công ty vay Ngân hàng, số tiền: 215.994.490.000 VND.

(3) Việc phân phối lợi nhuận thực hiện theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 06/2022 ngày 12 tháng 05 năm 2022. Trong đó, Công ty chưa chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông với tổng giá trị là 302.339.335.500 VND, tương đương 15% vốn điều lệ. Công ty sẽ báo cáo Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 để xử lý theo đúng thẩm quyền.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	2.315.113.730.000	49,93	1.006.571.190.000	49,93
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	506.000.000.000	10,91	220.000.000.000	10,91
Các cổ đông khác	1.815.671.610.000	39,16	789.424.380.000	39,16
	4.636.785.340.000	100%	2.015.995.570.000	100%

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.015.995.570.000	800.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	2.620.789.770.000	1.215.995.570.000
- Vốn góp tăng trong năm	4.636.785.340.000	2.015.995.570.000
- Vốn góp cuối năm		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	604.795.280.000	79.999.892.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	604.795.280.000	79.999.892.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu	(604.795.280.000)	(79.999.892.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(604.795.280.000)	(79.999.892.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	463.678.534	201.599.557
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	463.678.534	201.599.557
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.534	201.599.557
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	108	108
- Cổ phiếu phổ thông	108	108
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	463.678.426	201.599.449
- Cổ phiếu phổ thông	463.678.426	201.599.449
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	124.560.976.945	99.974.426.913
	124.560.976.945	99.974.426.913

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	25.205.106.877	27.231.448.092
- Trên 1 năm đến 5 năm	51.864.795.810	65.779.266.682
- Trên 5 năm	5.457.569.358	-
	82.527.472.044	93.010.714.774

b) Tài sản thuê ngoài

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

Vị trí thuê	Diện tích thuê (m ²)	Tiền thuê/tháng (VND)
Tầng 4, tháp A Sky City số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.	437	221.822.367
Tầng 2,3 - Tòa nhà Golden Place, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.	1.384	466.135.798
Tầng 1 - tầng 2 tòa K1, K2, K3 - Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand tại khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, có tên thương mại là "The K-park".	1.244	419.917.060
Tầng 9 + 10 + 12, tòa Sao Mai Building, Số 19, Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	1.230	429.885.000
Tầng 3, tòa nhà 319 Tower, số 63 Lê Văn Lương, Cầu Giấy, Hà Nội.	624	256.400.000
Sàn văn phòng số 505,506, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại: Số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	448,6	156.000.000
Sàn văn phòng số 503, 504, tầng 5, tòa nhà The Golden Palm tại số 21, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	455	156.975.000
Khu dịch vụ thương mại 04 (tầng 2), dịch vụ thương mại 05 (tầng 2) và dịch vụ thương mại 07 (tầng 3) - Tòa CT1 theo theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc khối chung cư tòa nhà Ban cơ yếu chính phủ tại Khu đất M2 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.	1.860,65	667.359.336

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	1.402.336.389.805	4.233.827.134.988
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.128.783.392.155	1.461.842.435.672
Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu khác	139.599.024.672	44.007.448.066
	3.670.718.806.632	5.739.677.018.726
	37.088.779.494	60.203.754.890

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại (chuyển nhượng bất động sản)	104.845.666.505	142.095.163.636
Giảm giá hàng bán (chuyển nhượng bất động sản)	90.158.918.200	-
	195.004.584.705	142.095.163.636

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ môi giới bất động sản	1.065.533.348.127	907.520.126.148
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.494.758.194.283	3.562.986.780.780
Giá vốn cho thuê văn phòng và khác	70.048.211.546	15.888.382.705
	2.630.339.753.956	4.486.395.289.633
	833.105.229.515	324.874.499.605
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	968.757.876.284	324.874.499.605
Trong đó:		
+ Đã kết chuyển vào giá vốn hàng bán	833.105.229.515	324.874.499.605
+ Còn tồn kho	135.652.646.769	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)		

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	96.931.678.082	70.070.308.106
Lãi bán trái phiếu	15.547.010.925	11.907.122.185
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.468.213	132.500.000
	112.485.157.220	82.109.930.291
	16.995.794.519	4.023.827.199

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính nhận từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	51.560.045.557	63.406.797.937
Lãi trái phiếu phải trả	97.574.950.386	89.592.465.753
	149.134.995.943	152.999.263.690

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	20.839.267.921	10.596.505.719
Chi phí khấu hao tài sản cố định	85.487.723	2.862.145.858
Chi phí tư vấn dự án (*)	65.732.329.778	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng (**)	88.823.095.312	75.937.791.678
Chi phí môi giới, quảng cáo, khuyến mại (**)	61.175.306.729	74.414.294.875
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.206.885.349	3.762.274.822
	239.862.372.812	167.573.012.952
	39.480.735.935	-

Trong đó: chi phí bán hàng nhận từ các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

(*) Chi phí tư vấn dự án là các chi phí tư vấn về pháp luật và hợp đồng bất động sản, chi phí nghiên cứu thị trường và tư vấn tổng thể dự án và cấu trúc sản phẩm bất động sản tư vấn marketing dự án.

(*) và (**): Trong đó, chi phí tư vấn, môi giới, quảng cáo, khuyến mại và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng của Dự án Hoa Tiên Paradise trong năm 2022 là 60.820.302.238 VND (năm 2021 các khoản chi này của dự án là 221.623.499 VND). Đây là dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu, giá vốn, lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản trong năm của Công ty.

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	6.961.088.076	9.939.497.706
Chi phí nhân công	106.752.935.295	110.946.248.932
Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.528.240.035	30.155.472.177
Chi phí dự phòng	40.250.520.755	47.208.220.640
Phí thương hiệu phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	13.628.812.342	24.993.492.244
Thuế, phí, lệ phí	519.934.553	480.414.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.673.002.611	56.821.778.280
Chi phí khác bằng tiền	19.587.334.273	14.974.715.141
	317.901.867.940	295.519.839.638
	11.127.890.878	1.236.342.262

Trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	272.727.273	106.510.312
Thu phạt cọc vi phạm hợp đồng	8.871.057.306	1.463.174.767
Thu nhập khác	312.251.418	841.872.044
	9.456.035.997	2.411.557.123

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định	801.700.500	470.207.734
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	9.925.730.611	1.208.034.812
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án, phạt chỉ tiêu...	2.681.988.942	5.405.382.934
Chi phí khác	1.054.392.204	649.249.153
	14.463.812.257	7.732.874.633

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	49.295.826.995	111.956.764.202
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	4.112.964.922	9.469.973.450
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.408.791.917	121.426.737.652

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.887.165.586	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.887.165.586	-

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.887.165.586)	-
	(1.887.165.586)	-

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	190.887.249.745	457.982.515.200
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	190.887.249.745	457.982.515.200
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	302.509.636	197.749.016
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	631	2.316

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.145.936.654	9.950.388.162
Chi phí nhân công	906.916.843.378	771.387.554.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.889.565.144	44.360.035.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	543.196.273.934	409.161.219.906
Chi phí khác bằng tiền	144.405.512.095	104.433.942.657
	1.654.554.131.205	1.339.293.140.803

38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền	101.302.605.509	-	-	101.302.605.509
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.480.767.020.670	2.103.585.619.985	-	5.584.352.640.655
Các khoản cho vay	902.038.055.216	-	-	902.038.055.216
	4.484.107.681.395	2.103.585.619.985	-	6.587.693.301.380

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền	122.548.870.942	-	-	122.548.870.942
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.607.285.894.695	1.483.915.858.333	-	3.091.201.753.028
Các khoản cho vay	1.566.328.583.188	281.200.000.000	-	1.847.528.583.188
	3.296.163.348.825	1.765.115.858.333	-	5.061.279.207.158

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	1.003.076.901.962	2.272.720.000	-	1.005.349.621.962
Phải trả người bán, phải trả khác	557.250.947.001	3.384.592.952	-	560.635.539.953
Chi phí phải trả	119.780.743.984	-	-	119.780.743.984
	1.680.108.592.947	5.657.312.952	-	1.685.765.905.899

Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	765.747.374.775	950.000.000.000	-	1.715.747.374.775
Phải trả người bán, phải trả khác	502.133.792.814	2.744.204.152	-	504.877.996.966
Chi phí phải trả	93.060.466.998	-	-	93.060.466.998
	1.360.941.634.587	952.744.204.152	-	2.313.685.838.739

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm	3.416.364.034.150	6.873.694.372.461
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	4.126.761.786.963	5.978.827.738.125

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

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

41. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	Doanh thu môi giới bất động sản	Doanh thu cho thuê văn phòng và khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.933.778.807.450	1.402.336.389.805	139.599.024.672	3.475.714.221.927
Giá vốn hàng bán	1.494.758.194.283	1.065.533.348.127	70.048.211.546	2.630.339.753.956
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	439.020.613.167	336.803.041.678	69.550.813.126	845.374.467.971
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	46.313.334.935
Tài sản bộ phận	2.874.132.665.973	2.146.617.818.878	102.473.235.985	5.123.223.720.836
Tài sản không phân bổ	-	-	-	2.493.848.730.378
Tổng tài sản	2.874.132.665.973	2.146.617.818.878	102.473.235.985	7.617.072.451.214
Nợ phải trả của các bộ phận	1.536.927.726.177	260.746.861.016	43.173.893.987	1.840.848.481.180
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	161.330.825.927
Tổng nợ phải trả	1.536.927.726.177	260.746.861.016	43.173.893.987	2.002.179.307.108

42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Cổ đông lớn có cổ phần chi phối
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	- Ông Nguyễn Trung Vũ là Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty này - Ông Vương Văn Tường là Thành viên HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của Công ty này - Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là TV HĐQT của công ty này - Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGD của Cen Land (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022), đồng thời là TV HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGD của Cen Land (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022), đồng thời là Thành viên HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Công ty con của Cổ đông lớn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	- Ông Phạm Thanh Hưng là Phó Chủ tịch HĐQT của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của công ty này - Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGD của Cen Land (Miễn nhiệm ngày 21/10/2022), đồng thời là Thành viên HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Bà Nguyễn Thị Thanh là Phó TGD của Cen Land, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của công ty này
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	Ông Vương Văn Tường là thành viên Hội đồng quản trị

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Vương Văn Tường	Thành viên HĐQT không điều hành kiêm Thành viên ủy ban kiểm toán
Bà Nguyễn Minh Hồi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch ủy ban kiểm toán
Ông Vương Văn Tường	Thành viên ủy ban kiểm toán

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên. Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	37.088.779.494	60.203.754.890
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	2.846.904.939	1.803.989.463
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	873.177.936	542.457.758
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	3.108.333.250	1.908.163.918
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	15.637.665.642	51.063.335.647
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.418.821.787	4.885.808.104
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	11.203.875.940	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Mua hàng hóa bất động sản	954.520.241.122	292.636.762.349
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	954.520.241.122	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	280.390.381.709
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	12.246.380.640
Chi phí giá vốn hàng bán	833.105.229.515	324.874.499.605
- Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	818.867.594.353	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	280.390.381.709
- Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	907.172.727	12.246.380.640
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	13.330.462.435	32.237.737.256
Chi phí bán hàng	39.480.735.935	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	39.076.199.405	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	404.536.530	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.127.890.878	1.236.342.262
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và lữ hành Thế Kỳ	1.764.028.460	1.236.342.262
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỳ	9.363.862.418	-
Doanh thu hoạt động tài chính - lãi cho vay	16.995.794.519	4.023.827.199
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	16.995.794.519	4.023.827.199

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập của Ban lãnh đạo và Ủy ban kiểm toán	3.614.510.658	2.369.525.844
- Ông Nguyễn Trung Vũ	384.361.702	340.900.000
- Ông Phạm Thanh Hưng	322.384.752	296.166.667
- Ông Nguyễn Đức Vui	-	-
- Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	-	-
- Ông Vương Văn Tường	311.436.170	128.600.000
- Ông Chu Hữu Chiến	569.042.533	533.100.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh	198.815.973	238.579.167
- Ông Nguyễn Anh Hương	376.361.702	441.320.000
- Bà Nguyễn Minh Hồi	1.452.107.826	390.860.010

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

43. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc






ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP





TỔNG GIÁM ĐỐC

Chu Hữu Chiến

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Hiện thực hóa ước mơ của bạn

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

 **Tel:** (024) 626 36 688

 **Email:** info@Cenland.vn

 **Website:** <https://Cenland.vn/>