



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

Vượt qua thách thức,
Tăng trưởng bền vững





MỤC LỤC

CHƯƠNG 01

DẤU ẤN CENLAND NĂM 2019 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

01. Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT.....	06
02. Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi.....	08
03. Điểm nhấn năm 2019.....	10
04. 10 sự kiện nổi bật của CenLand năm 2019....	12
05. Thành tựu giai đoạn 2014 – 2019.....	16

CHƯƠNG 02

GIỚI THIỆU CENLAND

01. Tổng quan CenLand.....	22
02. Các công ty con, công ty liên kết.....	23
03. Các mốc phát triển.....	24
04. Lĩnh vực kinh doanh.....	26
05. Sơ đồ quản trị.....	34
06. Hội đồng quản trị.....	36
07. Ban điều hành.....	37
08. Ban kiểm toán nội bộ.....	37
09. Chiến lược phát triển.....	38



CHƯƠNG 03

BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2020

01. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2019 và triển vọng kinh tế năm 2020....	42
02. Kết quả kinh doanh năm 2019.....	44
03. Kế hoạch hoạt động năm 2020.....	50

CHƯƠNG 04

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

01. Mô hình quản trị.....	54
02. Báo cáo Hội đồng quản trị.....	55
03. Hoạt động kiểm toán nội bộ.....	59
04. Quản trị rủi ro.....	60
05. Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông.....	62

CHƯƠNG 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

01. Tầm nhìn bền vững.....	72
02. Dấu ấn phát triển bền vững và các hoạt động tiêu biểu năm 2019....	74
03. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về tăng trưởng bền vững.....	78

CHƯƠNG 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

84

CHƯƠNG

01



DẤU ẤN CENLAND NĂM 2019 & THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

01 ▶

Thông điệp từ
Chủ tịch HĐQT

02 ▶

Tầm nhìn, sứ mệnh,
giá trị cốt lõi

03 ▶

Điểm nhấn
2019

04 ▶

10 Sự kiện nổi bật của CenLand 2019

05 ▶

Thành tựu 5 năm giai đoạn
(2014 -2019)

01 THÔNG DIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

“

Chính lúc Bất động sản khó bán nhất là lúc mà các Chủ đầu tư sẽ cần đến người bán, cần đến người môi giới chuyên nghiệp. Tất cả những gì Cen làm là muốn giải quyết vấn đề của thị trường BĐS, qua đó giải quyết các vấn đề của cuộc sống. Toàn bộ tập thể Cen có một niềm tin mãnh liệt là làm những việc giúp mọi người có cuộc sống tốt đẹp hơn, hạnh phúc hơn.

Với vị thế của CenLand là Nhà phân phối và đầu tư BĐS thứ cấp chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam, CenLand đã không ngừng thay đổi để chuyển mình trong cuộc cách mạng 4.0 đang phát triển như vũ bão. Cùng với nền tảng công nghệ dành cho bất động sản CenHomes – được đầu tư mạnh về công nghệ là STDA, một lực lượng bán hàng tinh nhuệ, thiện chiến khác của CenLand, chắc chắn sẽ mang lại dịch vụ phân phối tiếp thị tốt nhất, an toàn và tin cậy nhất cho cả chủ đầu tư, khách hàng và đối tác.

Nguyễn Trung Vũ - Chủ tịch HĐQT CenLand



02 TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TẦM NHÌN

CenLand xác định tầm nhìn chiến lược phát triển như sau:

- ❖ Duy trì vị thế là nhà phân phối và dịch vụ BĐS hàng đầu Việt Nam
- ❖ Trở thành nhà đầu tư thứ cấp chuyên nghiệp nhất Việt Nam
- ❖ Là đối tác không thể thiếu của các nhà phát triển BĐS trong nước và quốc tế tại Việt Nam.

SỨ MỆNH

Với tầm nhìn trở thành công ty dẫn đầu trong lĩnh vực phân phối và đầu tư thứ cấp, CenLand xác định sứ mệnh:

- ❖ Giúp mọi người dân đều có thể tiếp cận và giao dịch bất động sản một cách thuận lợi, an toàn và minh bạch
- ❖ Đưa nghề môi giới ở Việt Nam trở thành một nghề nghiệp có tính chuyên môn cao, được ghi nhận ngang tầm quốc tế
- ❖ Cam kết đồng hành cùng chủ dự án, nhà đầu tư và khách hàng trong chuỗi giá trị bất động sản.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

CenLand từ khi khởi dựng đã là một đơn vị phân phối tiếp thị BĐS, với phương châm mang lại **“Giá trị thực, Tài sản thực”** cho nhà đầu tư, khách hàng và cả cán bộ nhân viên của Công ty.

Trên con đường phát triển, CenLand 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 BĐS của CenLand.

TRIẾT LÝ KINH DOANH

Chúng tôi phụng sự và giải quyết các vấn đề của xã hội, từ đó mang lại giá trị cho cộng đồng và doanh nghiệp.



03

Điểm nhấn 2019

▶ **2.325** TỶ ĐỒNG
DOANH THU

▶ **393** TỶ ĐỒNG
LỢI NHUẬN SAU THUẾ

▶ **11.800**
GIAO DỊCH

▶ **1.898** TỶ ĐỒNG
VỐN CHỦ SỞ HỮU

▶ **1.984** TỶ ĐỒNG
GIÁ TRỊ VỐN HÓA

▶ **17** VĂN PHÒNG

▶ **800** TỶ ĐỒNG
VỐN ĐIỀU LỆ

▶ **2.682** TỶ ĐỒNG
TỔNG TÀI SẢN

▶ **4.860** ĐỒNG
THU NHẬP TRÊN CỔ PHIẾU

▶ GẦN **3.000**
NHÂN VIÊN

04

10 Sự kiện
nổi bật
của
CenLand
2019



01

RA MẮT CENHOMES - 10/05/2019

Ngày 10/05/2019, sự kiện ra mắt nền tảng bất động sản, ứng dụng những công nghệ 4.0 tiên phong trong thị trường Bất động sản: Cenhomes.vn đã chính thức diễn ra tại Cung Điện kinh Quốc gia, TP. Hà Nội. Chương trình được lên sóng trực tiếp trên kênh VTC3 và livestream trên hàng loạt các hạ tầng công nghệ và Facebook của các KOLs uy tín trên mạng xã hội. Lần đầu tiên tại Việt Nam một nền tảng công nghệ tiên phong về môi giới Bất động sản (BDS) đã ra mắt bằng một sự kiện vô cùng hoành tráng, được thể hiện bằng một ngôn ngữ độc đáo với sân khấu hoành tráng, không gian trải nghiệm đa chiều được tạo ra bởi hệ thống màn hình Led siêu lớn, pho



diễn đỉnh cao về công nghệ 4.0, với sự góp mặt của các nghệ sĩ hàng đầu Việt Nam, không thua kém bất kỳ lễ ra mắt công nghệ nào trên thế giới.

CenHomes là mô hình kinh doanh BDS kiểu mới ứng dụng nền tảng công nghệ 4.0 được Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (CenLand) đầu tư và phát triển. Với mong muốn tiên phong trong thị trường môi giới BDS, mang lại một phương thức giao dịch mới, một trải nghiệm mới về mua bán BDS không chỉ với nhà đầu tư, nhà môi giới, mà còn với đối tượng người có nhu cầu mua bán, giao dịch BDS thông thường. Với Cenhomes.vn, CenLand kỳ vọng thay đổi phương thức giao dịch bất động sản, tạo ra một thị trường minh bạch, nơi người mua và người bán có thể tìm kiếm tất cả các thông tin liên quan như vị trí, giá cả, định giá tài sản dễ dàng với sự hỗ trợ của hàng chục thể chế tài chính (ngân hàng) uy tín nhất Việt Nam.



02

VẬN HÀNH MÔ HÌNH CO-WORKING CEN X SPACE - 4/2019

Trong tháng 04/2019 CenLand chính thức đưa vào vận hành mô hình văn phòng dịch vụ cho thuê Co-working với thương hiệu Cen X Space tại tầng 3, tòa nhà Dolphin Plaza, số 6 Nguyễn Hoàng, Mỹ Đình, Hà Nội.

CenLand kỳ vọng sẽ tạo nên một không gian làm việc chung, một hệ sinh thái cộng hưởng trong lĩnh vực BDS. CenLand cũng đặt ra mục tiêu, trong vòng 5 năm sẽ trở thành không gian làm việc chung lớn nhất Việt Nam và khu vực, hỗ trợ tối đa cho các start-up, tổ chức, cá nhân, mong muốn tạo ra giá trị cho cộng đồng. Đồng thời, đóng góp cho xã hội với việc tạo dựng hệ sinh thái BDS giá trị thực và dịch vụ thực.



03

CENLAND KÝ KẾT PHÂN PHỐI DỰ ÁN VƯỜN SEN - 4/2019

Sáng 04/04/2019 “Lễ ký kết hợp tác phát triển dự án khu đô thị Vườn Sen giữa CenLand và Dabaco Group” chính thức diễn ra tại trụ sở Dabaco Group, số 35 đường Lý Thái Tổ, TP. Bắc Ninh. Sở hữu vị trí trung tâm của thị xã Từ Sơn – nơi tập trung nhiều kỹ sư và chuyên gia đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc đang làm việc tại các nhà máy như: Canon Quế Võ, Honda, Toyota Thăng Long, Samsung,...

Khu đô thị Vườn Sen được phát triển đồng bộ với hệ thống tiện ích hoàn thiện gồm khu thể thao, khu cộng đồng, bệnh viện, trường học, khu dịch vụ, khu nhà ở. Với diện tích 17ha, CenLand chỉ dành 28,8% để xây dựng các phân khu với hơn 400 lô shophouse, nhà liền kề có diện tích từ 100 m2 đến 120 m2/lô.



04

CENLAND KÝ KẾT PHÂN PHỐI ĐỘC QUYỀN DỰ ÁN GOLDEN HILLS - 1/2019

Sáng 27/01/2019 tại Tâm Villa (thuộc khu đô thị Golden Hills, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng), Công ty Cổ phần Trung Nam (Trung Nam Land), Kita Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (CenLand) ký kết hợp tác đầu tư và phân phối độc quyền dự án Golden Hills do Trung Nam Land làm chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp tác giữa các bên, Kita Land tham gia với vai trò là đơn vị đồng đầu tư; CenLand là đơn vị phân phối độc quyền dự án Golden Hills. Sự hợp tác này sẽ phát huy tối đa lợi thế của các bên: Giữa tiềm lực tài chính, tâm huyết của Trung Nam Land; tiềm lực, tầm nhìn của Kita Land và sự am tường thị trường của CenLand.

Khu đô thị sinh thái cao cấp Golden Hills có tổng diện tích gần 400 ha. Dự án gồm 6 phân khu A, B, C, D, E và khu đảo với đầy đủ các chức năng như trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, trường học... Golden Hills được quy hoạch trở thành khu đô thị sinh thái kiểu mẫu tại Đà Nẵng và được thiết kế quy hoạch bởi S.O.M (Skidmore, Owings & Merrill LLP). Đây là thương hiệu từng thiết kế khách sạn cho tổng thống Mỹ Donal Trump tại Chicago, tòa nhà cao nhất thế giới tại Dubai và thiết kế dự án Phú Mỹ Hưng tại Việt Nam.



05

CENLAND KÝ KẾT HỢP TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN EUROWINDOW RIVER PARK – 9/2019

Sáng ngày 19/09/2019, đơn vị phát triển dự án Eurowindow Holding và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ - CenLand ký kết hợp tác dự án Eurowindow River Park tại khách sạn Daewoo, Hà Nội.

Eurowindow River Park nằm trên địa bàn xã Đông Hội, Đông Trù, Đông Anh, Hà Nội; ngay sát cầu Đông Trù, gần ngã ba sông Hồng và sông Đuống. Từ dự án, cư dân Eurowindow River Park có thể dễ dàng di chuyển vào khu vực phố cổ qua cầu Long Biên; sân bay Nội Bài qua quốc lộ Trường Sa...

Eurowindow River Park được xây dựng để trở thành khu đô thị kiểu mẫu đầu tiên tại khu vực Đông Bắc Hà Nội. Chính bởi vậy, dự án chung cư này sở hữu chuỗi các hệ thống tiện ích sang trọng, hiện đại như: siêu thị 1.700 m², trường học nội khu, gym, spa, bể bơi, công viên dạo bộ, khu vườn Nhật,...



06

CENLAND PHÂN PHỐI ĐỘC QUYỀN DỰ ÁN THE MANOR CENTRAL PARK – 11/2019

Được xây dựng trên quỹ đất “vàng” cuối cùng phía Tây Nam Thủ đô, The Manor Central Park là sản phẩm hội tụ sáng tạo từ các đơn vị lừng danh trên toàn thế giới như công ty kiến trúc Nhật Kume Sekkei; EE&K - đơn vị quy hoạch của những khu đô thị nổi tiếng như Battery Park City, Qibao Town Center; kiến trúc sư Mỹ Carlos Zapata - người đã đồng hành với Bitexco trong việc xây dựng tháp Bitexco Financial Tower và Khách sạn JW Marriott Hanoi.

Với chiến lược, tầm nhìn vĩ mô khi phát triển cơ sở hạ tầng huyết mạch và kiến tạo nên những đô thị văn minh, Bitexco Group không chỉ tâm huyết trong việc quy hoạch và xây dựng The Manor Central Park, mà còn cẩn trọng trong cả việc lựa chọn đơn vị phân phối để đảm bảo mang tới cho khách hàng những trải nghiệm hoàn hảo. Đây cũng là một trong những lý do quan trọng khiến Bitexco Group tin tưởng lựa chọn CenLand là đơn vị phân phối độc quyền dự án The Manor Central Park.



07

CENLAND NHẬN BẰNG KHEN CỦA CỤC THUẾ HÀ NỘI VÀ UBND QUẬN ĐỐNG ĐA

- Ngày 15/03/2019 CenLand được Chủ tịch UBND quận Đống Đa tặng Bằng khen vì thực hiện tốt nghĩa vụ Thuế năm 2018 tại hội nghị “Đối thoại, tháo gỡ khó khăn và tuyên dương khen thưởng người nộp thuế năm 2018”.

- Sáng ngày 11/10/2019 tại nhà khách La Thành, Q.Ba Đình, TP. Hà Nội, Cục thuế Hà Nội tổ chức hội nghị “Tuyên dương Người nộp thuế thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2018”

Đây không phải là năm đầu tiên mà trong nhiều năm qua, CenLand luôn được nhà nước ghi nhận và tặng bằng khen trong lĩnh vực nộp thuế. Chúng tôi xác định đây không chỉ là nghĩa vụ mà còn là trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội.



08

CENLAND ĐƯỢC VINH DANH TRONG TOP 500 DOANH NGHIỆP LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2019

Chiều ngày 06/11/2019, tại trung tâm Hội nghị Quốc gia, CenLand được vinh danh trong Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2019. Theo công bố xếp hạng, CenLand đứng vị trí 193/500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất.

Đây là năm thứ ba liên tiếp Bảng xếp hạng Profit500 được Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) và báo VietnamNet công bố dựa trên kết quả nghiên cứu và đánh giá độc lập của Vietnam Report. Bảng xếp hạng nhằm tôn vinh các doanh nghiệp tạo ra lợi nhuận tốt, có tiềm năng trở thành những cột trụ cho sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam và giới thiệu thương hiệu doanh nghiệp Việt Nam ra quốc tế.



09

CENLAND ĐẠT GIẢI THƯỞNG VIETNAM'S BEST REAL ESTATE AGENCIES 2019

Công ty Cổ phần BĐS Thế Kỷ - CenLand đã xuất sắc chiến thắng tại hạng mục giải thưởng Vietnam's Best Real Estate Agencies 2019 - Đơn vị môi giới BĐS tốt nhất Việt Nam năm 2019 tại sự kiện công bố và trao Giải thưởng bất động sản Dot Property Vietnam Awards 2019.

Đây là sự kiện được mong đợi nhất năm 2019 về lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam có 36 hạng mục giải thưởng được trao cho 22 đơn vị nhận được danh hiệu bất động sản lớn nhất Việt Nam.



10

CENLAND TỔ CHỨC LỄ TỔNG KẾT VÀ TRAO CHỨNG CHỈ CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO MENTOR, ĐẠI LÝ ỦY QUYỀN CHUẨN QUỐC TẾ

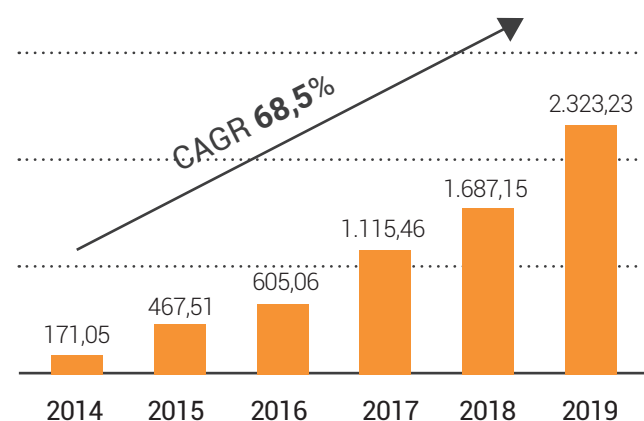
Ngày 01/03/2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ - CenLand tiếp tục tổ chức Lễ tổng kết và trao chứng chỉ Chương trình đào tạo Mentor, Đại lý ủy quyền chuẩn quốc tế. Theo đó, hơn 80 học viên của khóa đào tạo Mentor – Level 2 và hơn 120 học viên của khóa đào tạo Đại lý ủy quyền đã được trao Chứng chỉ đào tạo chuẩn quốc tế, được cấp bởi CenLand và Tổ chức bất động sản quốc gia Singapore IEA.

Tại các khóa học này, các học viên sẽ được đào tạo các kỹ năng và nghiệp vụ cần thiết trong công việc của Mentor, Đại lý ủy quyền. Cụ thể như: nâng cao khả năng giao tiếp, thuyết phục và đàm phán tốt; có khả năng thẩm định đánh giá BĐS trước khi đưa vào hệ thống một cách bài bản, chuyên nghiệp,... Đặc biệt, đối với các Mentor có thể sử dụng tốt các công cụ quản lý vận hành, đào tạo các đại lý ủy quyền trong quá trình hoạt động để đạt hiệu quả kinh doanh; các Đại lý ủy quyền có thể quản lý vận hành tốt, nguồn hàng chất lượng cao và đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất.

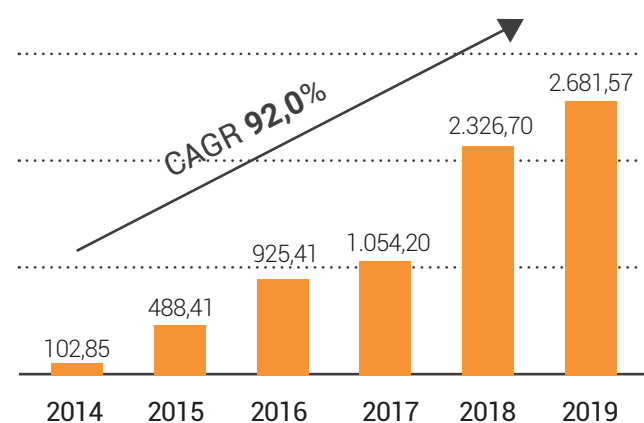
05 Thành tựu 5 năm giai đoạn (2014 -2019)

CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH CƠ BẢN GIAI ĐOẠN 2014 ĐẾN 2019

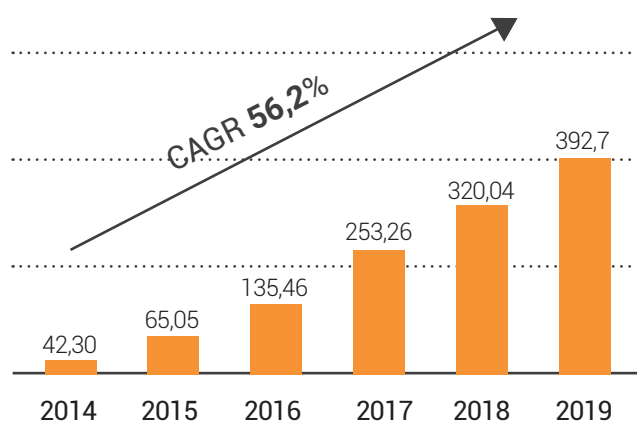
DOANH THU
(tỷ đồng)



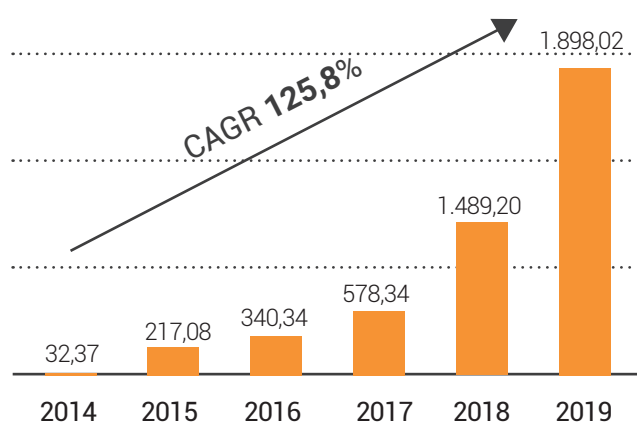
TỔNG TÀI SẢN
(tỷ đồng)



LỢI NHUẬN SAU THUẾ
(tỷ đồng)



VỐN CHỦ SỞ HỮU
(tỷ đồng)



MỘT SỐ THÀNH TỰU TIÊU BIỂU CỦA CÔNG TY

NĂM 2013 - 2014

- Bằng khen của UBND Quận Đống Đa năm 2013, 2014 là Doanh nghiệp thực hiện tốt chính sách Thuế năm 2014
- Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng năm 2014
- Bằng khen của UBND Quận Đống Đa năm 2014 là Doanh nghiệp thực hiện tốt chính sách Thuế

NĂM 2017

- STDA đạt giải thưởng thương hiệu, sản phẩm, chất lượng, dịch vụ tiêu biểu khu vực Đông Nam Á 2017
- Giải thưởng Đảm bảo chất lượng QAS 2017 CenLand Thương hiệu uy tín - Sản phẩm chất lượng - Dịch vụ tin dùng năm 2017 của nghemoigoi.vn
- Top 500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam – đánh giá VietnamReport
- Anh Nguyễn Trung Vũ – Chủ tịch HĐQT CenLand được vinh danh trong TOP 10 giải thưởng Sao Đỏ năm 2017
- Anh Phạm Thanh Hưng – Phó Chủ tịch HĐQT CenLand được vinh danh trong TOP 100 doanh nhân trẻ tiêu biểu 2017

NĂM 2015

- Thương hiệu uy tín 2015 – Trusted Brand (Thương hiệu STDA và CenValue)
- Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tiêu biểu năm 2015
- Hiệp Hội Bất động sản Việt Nam tặng Bằng khen Công ty Bất động sản có doanh thu cao năm 2015
- Hiệp Hội Bất động sản Việt Nam tặng Bằng khen vì đã có nhiều đóng góp tích cực năm 2015
- Top 10 thương hiệu BĐS tiêu biểu 2015
- Cục trưởng Cục thuế Hà Nội tặng Giấy khen đã có thành tích thực hiện tốt chính sách pháp luật Thuế năm 2015
- UBND TP.Hà Nội tặng Bằng khen đã hoàn thành tốt nhiệm vụ năm 2015

NĂM 2018

- Sàn giao dịch Bất động sản xuất sắc nhất tại Giải thưởng Bất động sản quốc gia Việt Nam 2018.
- Top 10 giải thưởng Sao vàng Đất Việt Năm 2018
- CenLand được Chủ tịch UBND quận Đống Đa tặng Bằng khen vì thực hiện tốt nghĩa vụ Thuế năm 2018
- CenLand được Cục Thuế Hà Nội tặng Bằng khen trong việc thực hiện tốt chính sách về thuế năm 2018
- Đơn vị xuất sắc trong Top 5 đơn vị tư vấn và môi giới BĐS uy tín năm 2018

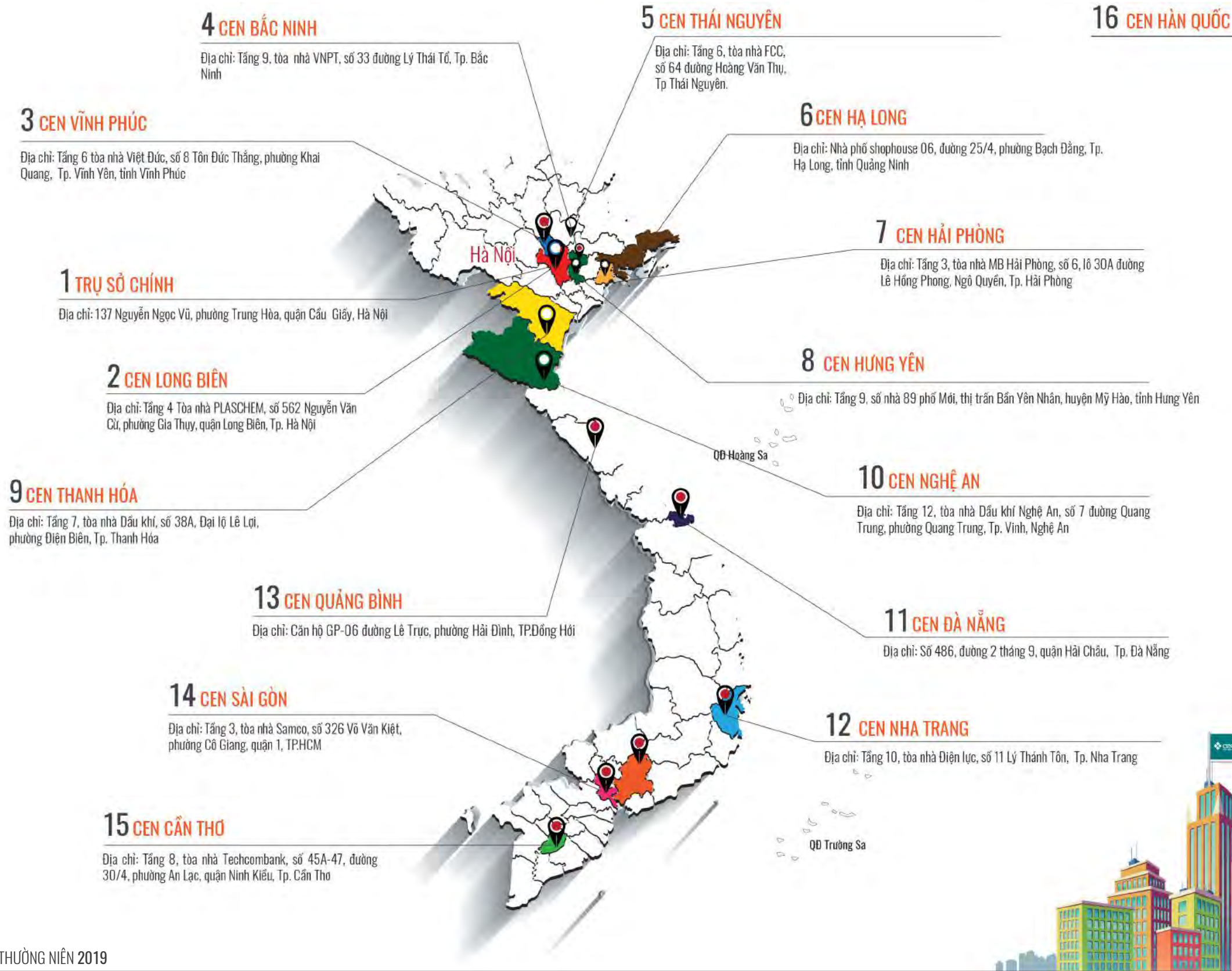
NĂM 2016

- Bộ Trưởng Bộ Xây dựng tặng Bằng khen năm 2016
- Sàn giao dịch Bất động sản xuất sắc nhất trong Top 10 sàn giao dịch năm 2016
- Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế tặng Giấy khen đã có thành tích thực hiện tốt chính sách pháp luật Thuế năm 2016

NĂM 2019

- CenLand được vinh danh trong Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2019
- Giải thưởng Dot Property là đơn vị môi giới BĐS tốt nhất Việt Nam năm 2019
- Top 10 sàn giao dịch bất động sản tốt nhất năm 2019 do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes.vn) tổ chức.

CENLAND ĐÃ CÓ MẶT TẠI NHIỀU TỈNH, THÀNH PHỐ LỚN TRONG NƯỚC VÀ QUỐC TẾ



CHƯƠNG

02



GIỚI THIỆU CENLAND

01

Tổng quan CenLand

02

Các công ty con,
công ty liên kết

03

Các mốc phát triển

04

Lĩnh vực kinh doanh

05

Sơ đồ quản trị

06

Hội đồng quản trị

07

Ban điều hành

08

Ban kiểm toán nội bộ

09

Chiến lược phát triển

01. TỔNG QUAN CENLAND

TÊN CÔNG TY	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ (CENLAND)
MÃ CỔ PHIẾU	CRE
VỐN ĐIỀU LỆ	800.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2019)
GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP	ĐKKD 0101160306 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 08 năm 2001
WEBSITE	www.cenland.vn
TRỤ SỞ CHÍNH	Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.
VĂN PHÒNG GIAO DỊCH	+VP tại Hà Nội : Tầng 1, số 137 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội. + VP tại TP. Hồ Chí Minh: Tầng 3, Tòa nhà Samco – 326 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, TP.HCM.
SỐ ĐIỆN THOẠI	(024) 626 36 688 - (038) 3925 6963
EMAIL	info@cenland.vn



NHÀ PHÂN PHỐI VÀ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THỨ CẤP HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

02. CÁC CÔNG TY CON



Vốn điều lệ: **800 tỷ đồng** (tính đến ngày 31/12/2019)
Hoạt động kinh doanh:
Phân phối sản phẩm bất động sản và đầu tư thứ cấp.

80%

CTCP BẤT ĐỘNG SẢN CEN SÀI GÒN

Vốn điều lệ: **20 tỷ đồng**
Hoạt động kinh doanh: Phân phối sản phẩm bất động sản tập trung thị trường phía Nam.



51%

CTCP DỊCH VỤ BĐS NGÔI SAO TOÀN CẦU

Vốn điều lệ: **50 tỷ đồng**
Hoạt động kinh doanh: Phân phối sản phẩm bất động sản thông qua nền tảng công nghệ BĐS trực tuyến cenhomes.vn.



80%

CTCP TRUYỀN THÔNG & GIẢI TRÍ NGÔI SAO MỚI

Vốn điều lệ: **10 tỷ đồng**
Hoạt động kinh doanh: Marketing tổng thể (Truyền thông quảng cáo, tiếp thị trực tiếp, event...) về bất động sản.



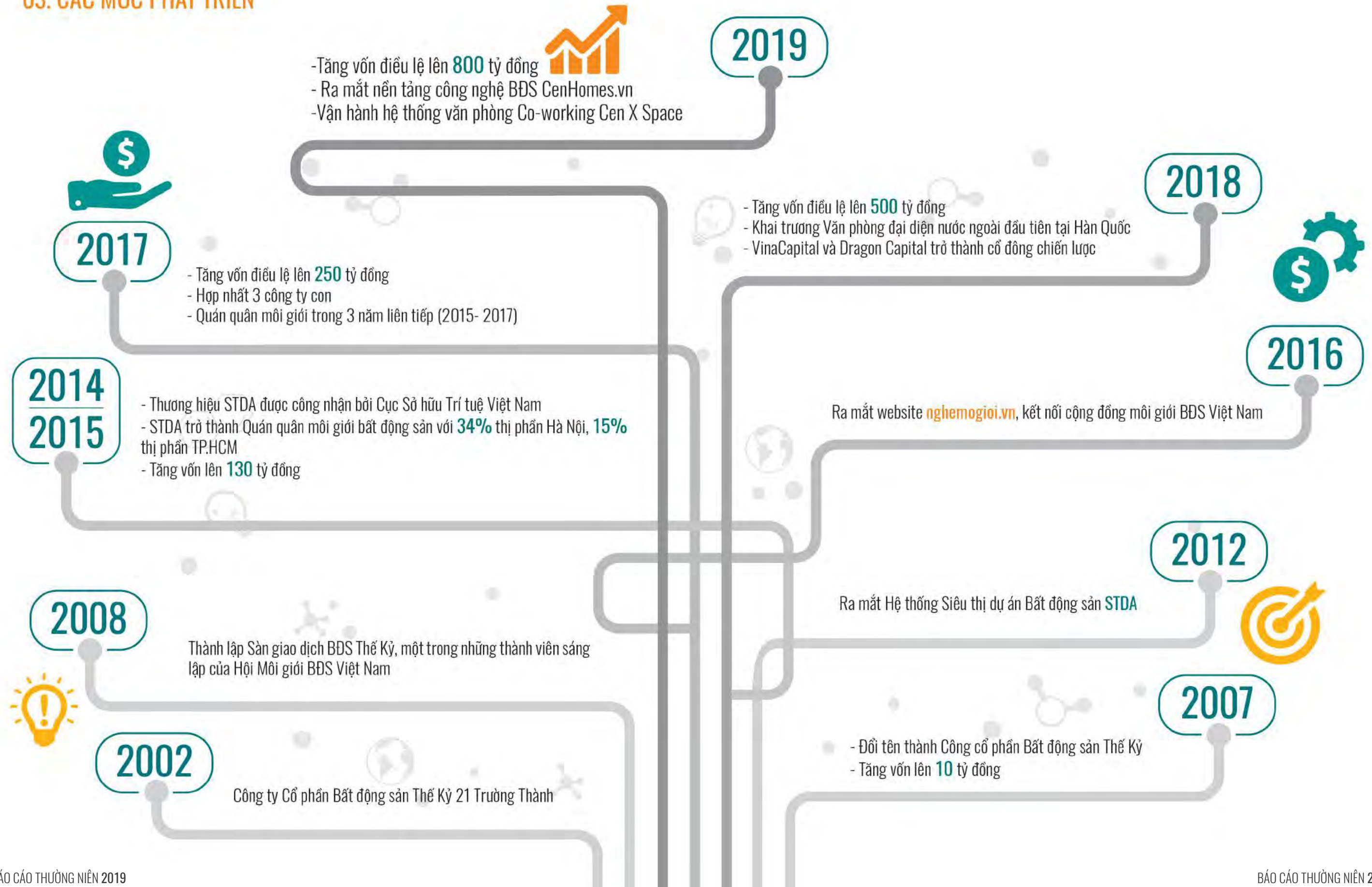
51%

CTCP M&I THẾ KỶ

Vốn điều lệ: **2 tỷ đồng**
Hoạt động kinh doanh: Tư vấn đầu tư và hợp tác quốc tế.



03. CÁC MỐC PHÁT TRIỂN



04. LĨNH VỰC KINH DOANH

PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN

PHÂN PHỐI HƠN **400** DỰ ÁN BĐS

HƠN **10.000** ĐẠI LÝ

HƠN **120.000** GIAO DỊCH

GẦN **3.000** NHÂN VIÊN

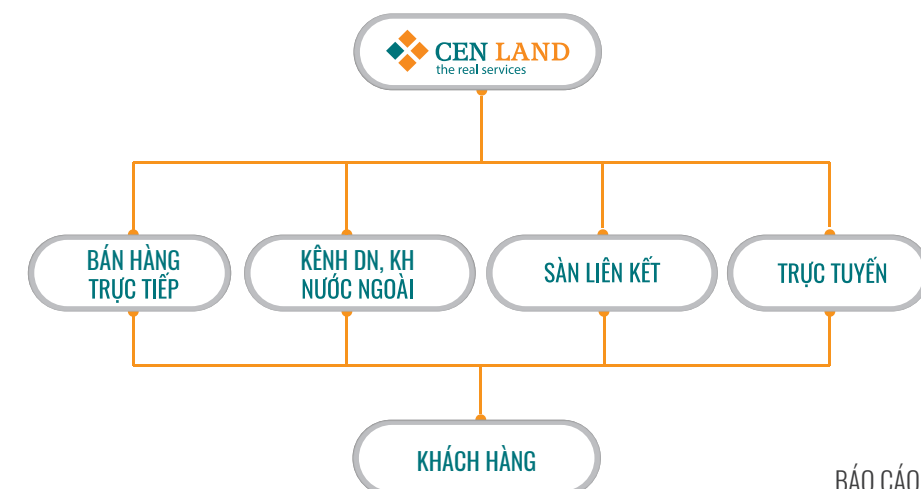
CenLand là công ty đi đầu trong lĩnh vực phân phối bất động sản với hệ thống phân phối đa dạng trên khắp cả nước. CenLand đã xây dựng được hệ thống kinh doanh vững chắc kết hợp cả hình thức kinh doanh truyền thống và hiện đại với 4 kênh phân phối bao gồm: Hệ thống siêu thị Dự án Bất động sản STDA, nền tảng công nghệ bất động sản Cenhomes.vn, hệ thống văn phòng đại diện trên cả nước và nước ngoài và hơn 700 sàn liên kết và 10.000 đại lý. Đây là lợi thế cạnh tranh lớn của CenLand so với các doanh nghiệp trong ngành.

Kênh bán hàng truyền thống với Hệ thống siêu thị Dự án Bất động sản STDA cung cấp dịch vụ môi giới BĐS trên khắp cả nước với giỏ hàng đa dạng và với nhiều phân khúc sản phẩm. Các sản phẩm bất động sản giao dịch trên hệ thống STDA của Công ty đều là các sản phẩm chất lượng, năng lực của chủ đầu tư và tiến độ dự án được thẩm định, pháp lý dự án minh bạch. STDA sở hữu gần 3.000 chuyên viên tư vấn chính thức cùng với các cộng tác viên. Những chuyên viên tư vấn này thường xuyên được đào tạo, hướng dẫn kỹ năng và cập nhật tình hình biến động của thị trường bất động sản. Hệ thống siêu thị Dự án Bất động sản STDA đã phủ rộng khắp các tỉnh thành phố lớn trong cả nước như Hà Nội, TP. HCM, Đà Nẵng, Hạ Long... và nổi tiếng là thương hiệu phân phối BĐS chuyên nghiệp, kiên trì phân phối tới sản phẩm cuối cùng của dự án. Đây là một mô hình bán hàng truyền thống - kiểu mẫu, được nhiều đơn vị học hỏi theo.

Tiên phong đầu tư, áp dụng công nghệ vào kinh doanh BĐS, nền tảng công nghệ bất động sản Cenhomes.vn của CenLand là kênh giúp người mua – bán bất động sản kết nối với nhau một cách dễ dàng, thuận tiện hơn. Từ đó thay đổi hành vi mua bán bất động sản của khách hàng từ thụ động sang chủ động. Cenhomes.vn cũng xây dựng và thiết lập hệ thống đại lý ủy quyền (Agent), hệ thống chuyên gia tư vấn (Mentor) được đào tạo bài bản, giúp kết nối và hỗ trợ tốt nhất cho khách hàng trong việc truyền thông, quảng cáo hình ảnh căn hộ đến việc kiểm tra mọi thủ tục pháp lý, định giá bất động sản, các quyền lợi cho khách hàng khi giao dịch thông qua Cenhomes.vn.

Với năng lực phân phối mạnh cùng các kênh và loại hình phân phối đa dạng, CenLand là nhà môi giới bất động sản đứng đầu miền Bắc và đứng thứ hai cả nước về thị phần giao dịch, là đơn vị phân phối uy tín của các chủ đầu tư trong và ngoài nước với hơn 400 dự án được phân phối và hơn 120.000 giao dịch được thực hiện.

MẠNG LƯỚI BÁN HÀNG





ĐẦU TƯ, HỢP TÁC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THỨ CẤP



Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phân phối và đầu tư bất động sản tại Việt Nam, CenLand đã và đang khẳng định được vị thế là nhà đầu tư thứ cấp uy tín, đạt hiệu quả kinh doanh cao nhờ khả năng phân tích thị trường, quản lý ưu việt, hệ thống phân phối hiệu quả và tài chính dồi dào.

Bên cạnh đó với đội ngũ chuyên gia trong lĩnh vực pháp lý, tài chính, bất động sản, đầu tư và quản lý đầu tư cùng hệ sinh thái bất động sản đa dạng nhà Cen đã hỗ trợ cho hoạt động đầu tư của CenLand đạt hiệu quả cao và cung cấp ra thị trường các sản phẩm phù hợp nhu cầu, thị hiếu của người tiêu dùng và nhà đầu tư.

Các đối tác và nhà đầu tư trong và ngoài nước hoàn toàn yên tâm khi bắt tay hợp tác với CenLand. Với tầm nhìn toàn cầu hóa, CenLand luôn sẵn sàng chia sẻ lợi nhuận của các dự án đầu tư cùng các đối tác tham gia hợp tác đầu tư với Cenland.



MỘT SỐ DỰ ÁN ĐẦU TƯ THỨ CẤP TIÊU BIỂU

TÊN DỰ ÁN:
LÀNG VIỆT KIỀU QUỐC TẾ

QUY MÔ:
9,2 HA

VỊ TRÍ:
Phường Vĩnh Niệm, quận Lê
Chân, Hải Phòng.



TÊN DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ ĐÔNG SƠN

QUY MÔ: 73 nhà liền kề

DIỆN TÍCH: 1,1 HA

VỊ TRÍ:
Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa



TÊN DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ VƯỜN SEN

DIỆN TÍCH: 3,9 HA

QUY MÔ: 273 căn liền kề

VỊ TRÍ:
Phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

TƯ VẤN CHIẾN LƯỢC MARKETING

Về mảng Tư vấn chiến lược Marketing, truyền thông, quảng cáo, CenLand có công ty thành viên hoạt động chuyên biệt trong lĩnh vực truyền thông, quảng cáo BĐS là Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới.

Ngôi Sao Mới hiện đang là đối tác của hàng trăm chủ đầu tư trong nước và quốc tế, giúp các nhà phát triển dự án BĐS nâng tầm thương hiệu, khẳng định được vị thế của thương hiệu trên thị trường.

Tính đến thời điểm hiện tại, Ngôi Sao Mới đã tư vấn chiến lược và triển khai các hoạt động Truyền thông – Marketing cho khoảng 200 dự án. Với dịch vụ chuyên nghiệp, Ngôi Sao Mới sẽ giúp các sản phẩm BĐS tiếp cận khách hàng dễ dàng hơn, từ đó giúp khách hàng hiểu và sở hữu những sản phẩm BĐS ưng ý nhất.

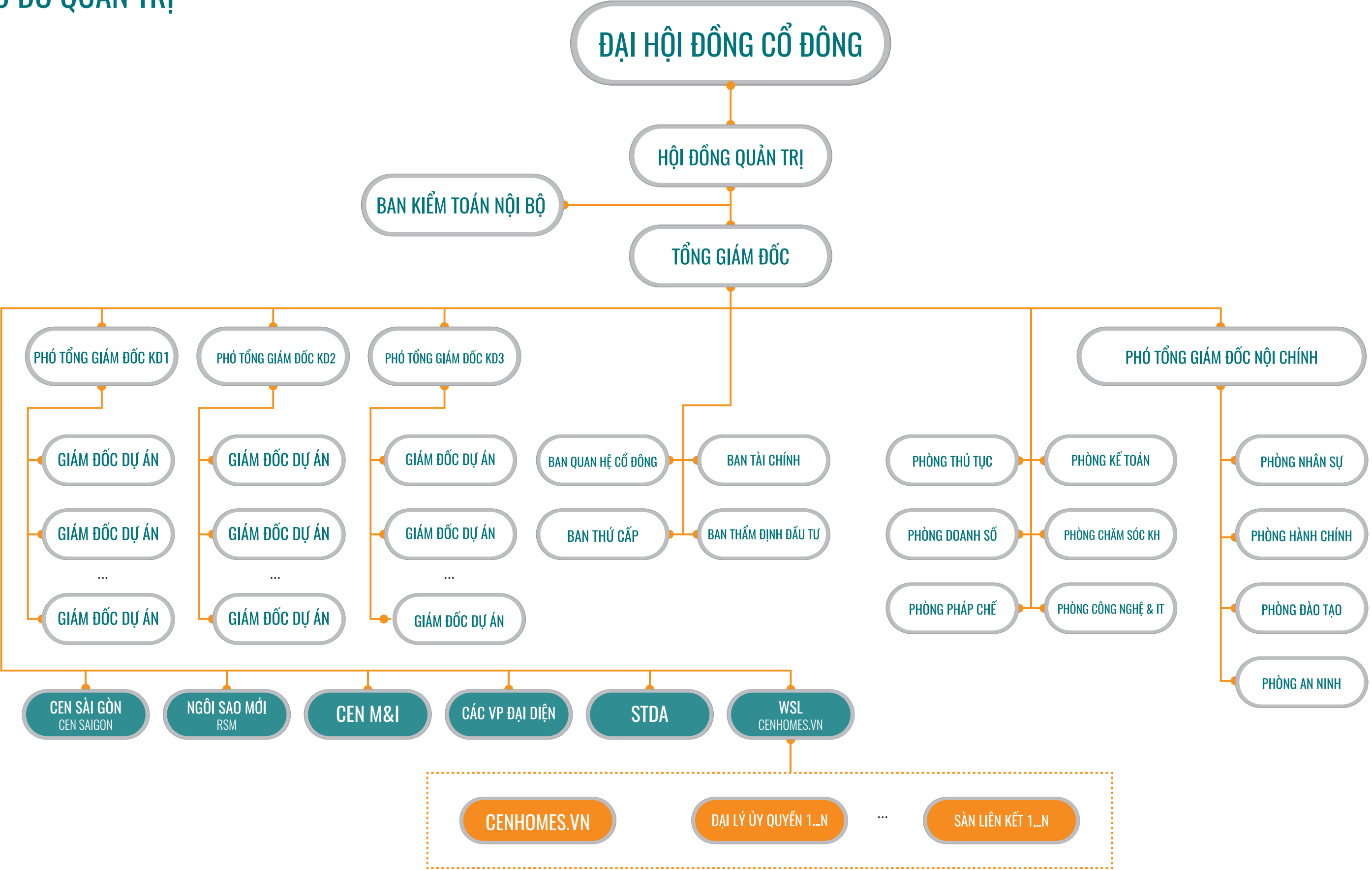
Thông qua Ngôi Sao Mới, hoạt động marketing của CenLand được chia làm 2 mảng chính:

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

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



05. SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ



06. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị gồm 6 thành viên trong đó có 1 Chủ tịch, 1 Phó Chủ tịch, 2 thành viên độc lập và 2 thành viên khác (đã từ nhiệm):

	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên Hội đồng quản trị (độc lập)
	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên Hội đồng quản trị (độc lập)
	Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Thành viên Hội đồng quản trị (Đã từ nhiệm 02/03/2020)
	Ông Lê Xuân Nga	Thành viên Hội đồng quản trị (Đã từ nhiệm 18/07/2019)



Ông Nguyễn Trung Vũ
Chủ tịch HĐQT

Ông Vũ đã có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và là người sáng lập CenLand. Ông Vũ cũng là Chủ tịch HĐQT của CTCP Tập đoàn Thế Kỷ và CTCP Bất động sản Cen Sài Gòn.



Ông Phạm Thanh Hưng
Phó Chủ tịch HĐQT

Ông Hưng gia nhập CenLand từ năm 2008 trên cương vị Phó Chủ tịch HĐQT. Ông Hưng có kiến thức sâu rộng trong ngành và có trình độ quản lý cao. Ông Hưng hiện đang là Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư và Phát triển BĐS Thế Kỷ và TGD CTCP Thẩm định Giá Thế Kỷ.



Ông Nguyễn Đức Vui
Thành viên HĐQT
(độc lập)

Ông Vui là thành viên HĐQT độc lập của CenLand từ tháng 04/2018. Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán và kiểm toán, ông Vui được đảm nhiệm chức vụ Trưởng Ban kiểm toán nội bộ.



Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh
Thành viên HĐQT (độc lập)

Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý và đầu tư, bà Oanh trở thành thành viên HĐQT CenLand từ tháng 04/2018.

07. BAN ĐIỀU HÀNH



Ông CHU HỮU CHIẾN
TỔNG GIÁM ĐỐC CENLAND

Theo quyết định của Hội đồng quản trị
số 09/2020/QĐ-HĐQT ngày 02/03/2020



Chị NGUYỄN QUỲNH MAI
Phó Tổng Giám đốc thường trực, phụ trách Kinh Doanh

Theo quyết định của Hội đồng quản trị
số 10/2020/QĐ-HĐQT ngày 02/03/2020



Ông NGUYỄN ANH HƯƠNG
Phó Tổng Giám đốc CenLand



Bà NGUYỄN MINH HỒI
Phó Tổng Giám đốc CenLand



Bà NGUYỄN THỊ THANH
Phó Tổng Giám đốc CenLand

08. BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ



Ông NGUYỄN ĐỨC VUI
Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ



Bà TRẦN THỊ NHƯỢNG
Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ



Bà ĐOÃN THỊ THU HƯƠNG
Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ

09. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

- ❖ CenLand là công ty dịch vụ lấy khách hàng tiêu dùng và đầu tư bất động sản làm trung tâm cho mọi hoạt động của doanh nghiệp, duy trì hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản là hoạt động kinh doanh nền tảng cốt lõi, trên cơ sở đó mở rộng phát triển hệ sinh thái bất động sản hướng đến phục vụ khách hàng và nhà đầu tư.
- ❖ Triển khai áp dụng công nghệ vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp nhằm mở rộng quy mô, tăng năng suất lao động và đáp ứng nhu cầu thay đổi của thị trường. Công ty đầu tư và phát triển CenHomes trở thành nền tảng công nghệ bất động sản hàng đầu Việt Nam với các công nghệ mới nhất của thế giới, giúp thị trường bất động sản minh bạch hơn, mọi người dân đều có thể tiếp cận và giao dịch bất động sản một cách thuận tiện và dễ dàng nhất.
- ❖ Trên cơ sở nguồn khách hàng và kinh nghiệm thị trường của đơn vị phân phối hàng đầu, CenLand tìm kiếm các cơ hội đầu tư phù hợp vào các dự án bất động sản tiềm năng để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư và tốc độ tăng trưởng của doanh nghiệp.



CHƯƠNG

03



BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG 2020

01

Tình hình kinh tế
vĩ mô năm 2019
và triển vọng kinh
tế năm 2020

02

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

03

Kế hoạch hoạt động
năm 2020

01. TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2019 VÀ TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2020

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

Năm 2019 là một năm có nhiều biến động ảnh hưởng tới tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế toàn cầu với GDP bình quân chỉ đạt tốc độ tăng trưởng là 2,6% so với 3,2% trong năm 2018. Các vấn đề bị ảnh hưởng bao gồm những nguyên nhân chính như:

- Tình hình địa chính trị phức tạp tại khu vực Trung Đông, vấn đề Brexit tại Châu Âu, cấm vận kinh tế... dẫn đến giá dầu và giá vàng biến động mạnh, khó kiểm soát.
- Rủi ro tiềm ẩn từ cuộc chiến tranh thương mại Mỹ – Trung khiến tốc độ tăng trưởng của các nền kinh tế lớn trên thế giới giảm từ 0,5% - 1% so với dự báo.
- Biến đổi khí hậu, khủng bố, dịch bệnh diễn biến phức tạp ảnh hưởng tới các hoạt động sản xuất, thương mại, xuất khẩu và tiêu dùng toàn cầu đều giảm so với năm 2018.

Trong bối cảnh bất ổn toàn cầu ngày càng tăng, Việt Nam là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất thế giới, với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,02%. Tỷ lệ này nhanh hơn gần ba lần so với mức trung bình của thế giới (2,6%) và cao hơn 1,2% so với mức trung bình ở Đông Á và Thái Bình Dương. Tốc độ tăng trưởng GDP trong năm 2019 được đánh giá là tốt nhất trong 9 năm trở lại đây. Trong đó Xuất khẩu tăng khoảng 8,4% (cao gấp 3 lần so với trung bình toàn cầu), chỉ số lạm phát CPI được đánh giá là thấp nhất trong 3 năm vừa qua với khoảng 3%. Việt Nam tiếp tục là điểm đến cho các nhà đầu tư nước ngoài với trung bình đầu tư FDI cam kết đạt 3 tỷ USD/tháng.

Tuy nhiên, nhiều doanh nghiệp trong nước vẫn đang phải đối mặt với những trở ngại lớn, hạn chế sự phát triển, trong đó được nói đến nhiều nhất là khả năng tiếp cận tín dụng.

THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

Tình hình thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2019 nhìn chung vẫn còn trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng, phát triển theo xu hướng ổn định hơn, không còn những “cú sốc” nóng - lạnh. Dù không xuất hiện hiện tượng “bong bóng bất động sản” nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch.

Điều này ảnh hưởng bởi: những chính sách siết chặt và hạn chế cấp phép mới cho các dự án Bất động sản của các địa phương; siết chặt tín dụng vào Bất động sản của Ngân hàng nhà nước và sự dịch chuyển nguồn vốn đầu tư FDI.

Tuy nhiên, thị trường Bất động sản Việt Nam cũng ghi nhận những sự điều chỉnh bằng việc chuyển hướng từ đầu tư sang nhu cầu thực với các sản phẩm tầm trung và bình dân.

Năm 2019 cũng là năm chứng kiến số lượng doanh nghiệp bất động sản giải thể và dừng hoạt động lớn lên tới 1.200 doanh nghiệp, chủ yếu là các doanh nghiệp môi giới bất động sản do thiếu hụt nguồn hàng.

Ngoài ra, năm 2019 cũng xuất hiện nhiều hiện tượng xấu gây nhiễu loạn thị trường, ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và sự hoang mang của thị trường như việc bán các dự án ma, hoạt động kinh doanh đa cấp bất chính trong lĩnh vực bất động sản, lừa đảo nhà đầu tư, phá vỡ cam kết lợi nhuận với khách hàng.

XU HƯỚNG VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2020

Tình hình kinh tế nói chung năm 2020 được đánh giá là một năm khó khăn hơn so với tình hình thực tế của năm 2019. Các vấn đề tồn đọng từ năm 2019 vẫn chưa được giải quyết năm 2020: cuộc chiến tranh thương mại Mỹ – Trung, xung đột tại Trung Đông, dịch cúm Covid-19, vấn đề Brexit... Điều này được thể hiện bằng việc các nền kinh tế lớn đều đồng loạt hạ mục tiêu tăng trưởng xuống từ 0,1% - 1% so với dự kiến.

Điều này được dự đoán sẽ giảm tốc độ tăng trưởng bình quân của toàn cầu năm 2020 xuống còn 2,4%.

Thị trường Bất động sản Việt Nam trong năm 2020 dự kiến sẽ tiếp tục khó khăn: nguồn cung bị hạn chế, nhu cầu cũng vừa phải. Điểm sáng của thị trường sẽ tập trung vào phân khúc văn phòng cho thuê, bất động sản công nghiệp và nhu cầu nhà ở thực. Xu hướng phát triển bất động sản du lịch cũng có tiềm năng phát triển trở lại tại các địa phương với việc ban hành hướng dẫn và cấp phép cho “Căn hộ du lịch”.

Đặc biệt tình hình diễn biến phức tạp của dịch virus Covid-19 đã có ảnh hưởng sâu sắc tới thị trường BĐS tại Việt Nam cả theo hướng tích cực và tiêu cực. Thị trường chịu ảnh hưởng nặng nhất là khách sạn và nghỉ dưỡng, theo sau đó là mảng văn phòng và bất động sản công nghiệp, thị trường nhà ở cũng không hề được “miễn dịch” bởi đại dịch này, giao dịch trầm lắng và dự kiến sẽ phục hồi từ quý 3. Tuy nhiên, điều này cũng có nhiều khả năng thúc đẩy những thương vụ M&A bất động sản nghỉ dưỡng nhanh hơn khi các bên mua - bán sẵn sàng đàm phán về mức giá phù hợp hơn trước.

Các doanh nghiệp Bất động sản cũng sẽ tích cực sử dụng công nghệ vào việc vận hành, quản lý, tư vấn và kinh doanh dự án. Ở mảng phân phối, các ứng dụng giao dịch BĐS online cũng nhanh chóng tiếp cận người dùng và tăng trưởng với tốc độ cao. Tuy nhiên giao dịch bất động sản trên ứng dụng vẫn còn những vướng mắc về mặt pháp lý, tâm lý khách hàng e ngại nên vẫn cần thời gian xây dựng niềm tin cho những người lần đầu tiếp cận với ứng dụng.



02. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

Trong điều kiện thị trường bất động sản 2019 có nhiều thách thức, thị trường chứng khoán không được thuận lợi cho việc huy động vốn của CenLand, nhưng với sự nỗ lực và tập trung cao độ của ban điều hành và sự chỉ đạo sát sao của hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của CenLand

năm 2019 vẫn tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng cao với doanh thu đạt **2.325** tỷ, tăng trưởng **38%** và lợi nhuận trước thuế đạt **491** tỷ đồng, tăng trưởng **23%** so với 2018. So với kế hoạch đã đặt ra thì doanh thu và lợi nhuận trước thuế đạt tương ứng 91% và 87%.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	2018	2019	TĂNG/GIẢM
Tài sản ngắn hạn	1.678,4	1.773,5	5,7%
Tài sản dài hạn	649,9	908,1	39,7%
Tổng tài sản	2.328,3	2.681,6	15,2%
Tổng nợ phải trả	839,1	783,6	-6,6%
Trong đó nợ vay (ngắn hạn và dài hạn)	170,0	82,7	-51,3%
Vốn chủ sở hữu	1.489,2	1.898,0	27,4%
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	1.687,2	2.312,4	37,1%
Giá vốn hàng bán	1.131,6	1.560,3	37,9%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD (tỷ đồng)	403,0	493,1	22,4%
Lợi nhuận khác (tỷ đồng)	-2,4	-1,9	-18,3%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	400,7	491,2	22,6%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (tỷ đồng)	320,0	392,7	22,7%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.659	4.860	32,8%

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH CÁC LĨNH VỰC

Lĩnh vực môi giới bất động sản

Thị trường môi giới bất động sản năm 2019 gặp rất nhiều thách thức khi nguồn hàng khan hiếm, mức hấp thụ của thị trường thấp, nhiều doanh nghiệp môi giới phải đóng cửa do không có hàng bán. Chính điều kiện đó lại là cơ hội cho CenLand, một doanh nghiệp môi giới chuyên nghiệp có uy tín và kinh nghiệm lâu năm trên thị trường phát huy năng lực và thế mạnh của mình. Trong bối cảnh đó, rất nhiều chủ đầu tư lớn sẵn sàng giao các dự án của mình cho CenLand phân phối như Gamuda Garden, Bitexco, Eurowindow, FLC, Alphanam, Sunshine, Dabaco, Quốc Cường, Khang Điền....



Trên danh sách dự án đang phân phối của CenLand luôn có hơn 100 dự án thuộc các phân khúc khác nhau từ trung đến cao cấp sẵn sàng cung cấp hàng ra thị trường. Với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực bất động sản và thấu hiểu nhu cầu của khách hàng, CenLand đã tư vấn và giúp cho các chủ đầu tư tiêu thụ sản phẩm một cách nhanh chóng, thu về hàng chục ngàn tỷ đồng vốn đầu tư, giúp cho nhiều dự án được hồi sinh mặc dù trước đó bị đóng băng không tiêu thụ được trong thời gian dài. Tổng số lượng giao dịch trong năm 2019 của CenLand là hơn **11.800** giao dịch, mang về doanh thu hơn **1.277** tỷ đồng tăng trưởng **10%** so với cùng kỳ và đạt **95%** kế hoạch.



Năm nay cũng là năm đầu tiên công ty triển khai phân phối bất động sản cho các dự án bất động sản tại Australia. Đây là một thị trường rất tiềm năng cho các nhà đầu tư Việt Nam nhưng cũng rất kén khách và cũng đòi hỏi nhiều kỹ năng và thủ tục trong quá trình bán hàng. Tuy vậy bước đầu triển khai cũng đã có một số tín hiệu khả quan khi được các nhà đầu tư đón nhận. Dự án tiêu biểu mà CenLand đã hợp tác với đối tác nước ngoài để giới thiệu khách hàng đầu tư là dự án Australia 108, tòa nhà cao nhất Melbourne.

Lĩnh vực đầu tư thứ cấp

Năm 2019 đã ghi nhận kết quả của hoạt động đầu tư thứ cấp của công ty tại một loạt các dự án đã đầu tư trước đó như The Central Thanh Hóa, Vườn Sen, Làng Việt Kiều, Dolphin 2,... Đây đều là các dự án đất nền hoặc biệt thự, liền kề nên rất phù hợp với xu hướng đầu tư năm 2019. Hiện nay khoảng 80% lượng hàng của các dự án này đã được tiêu thụ. Đặc thù của hoạt động đầu tư thứ cấp sẽ được ghi nhận doanh thu của toàn bộ giá trị bất động sản nên doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm nay ghi nhận ở mức cao với **1.000** tỷ đồng đạt **91%** kế hoạch, tăng trưởng **116%** chiếm 42% tổng doanh thu của công ty. Điều này phản ánh đúng định hướng của công ty khi xác định đầu tư thứ cấp là một hoạt động kinh doanh chính của Cenland kể từ 2018.



Lĩnh vực tư vấn chiến lược marketing



Với tính chất là hoạt động kinh doanh hỗ trợ cho hoạt động môi giới bán hàng của CenLand nên các hoạt động quảng cáo và tổ chức sự kiện phụ thuộc rất lớn vào hoạt động bán hàng của CenLand. Năm nay công ty đã tiến hành tư vấn và triển khai các hoạt động marketing cho hàng trăm dự án, trong đó phần lớn là các dự án nội bộ do CenLand và CenHomes phân phối và triển khai Marketing. Hơn nữa ngân sách marketing của các dự án bất động sản trên thị trường năm nay có sự giảm sút nghiêm trọng. Do đó, mặc dù khối lượng công việc lớn nhưng khi hợp nhất loại trừ các giao dịch nội bộ thì doanh thu hoạt động quảng cáo và marketing năm nay ghi nhận có sự sụt giảm với doanh thu đạt **27,4** tỷ đồng chiếm 1,2% tổng doanh thu của công ty.

Lĩnh vực khác

Tháng 4 năm 2019, CenLand đã chính thức cho ra mắt mô hình kinh doanh văn phòng cho thuê với thương hiệu Cen X Space. Đây là văn phòng co-working cao cấp đặt tại tòa nhà Dolphin Plaza có diện tích 2.270 m2 với 334 chỗ ngồi và 2 phòng hội thảo 100 chỗ ngồi và một trung tâm hội nghị 50 chỗ ngồi. Hiện gần 80% diện tích văn phòng đã được thuê thường xuyên. Do đó kết quả kinh doanh hoạt động cho thuê văn phòng năm 2019 của CenLand có sự ghi nhận tăng trưởng đột biến hơn 47 lần so với 2018 mặc dù quy mô vẫn còn nhỏ với chỉ **20** tỷ đồng doanh thu bằng 202% kế hoạch.

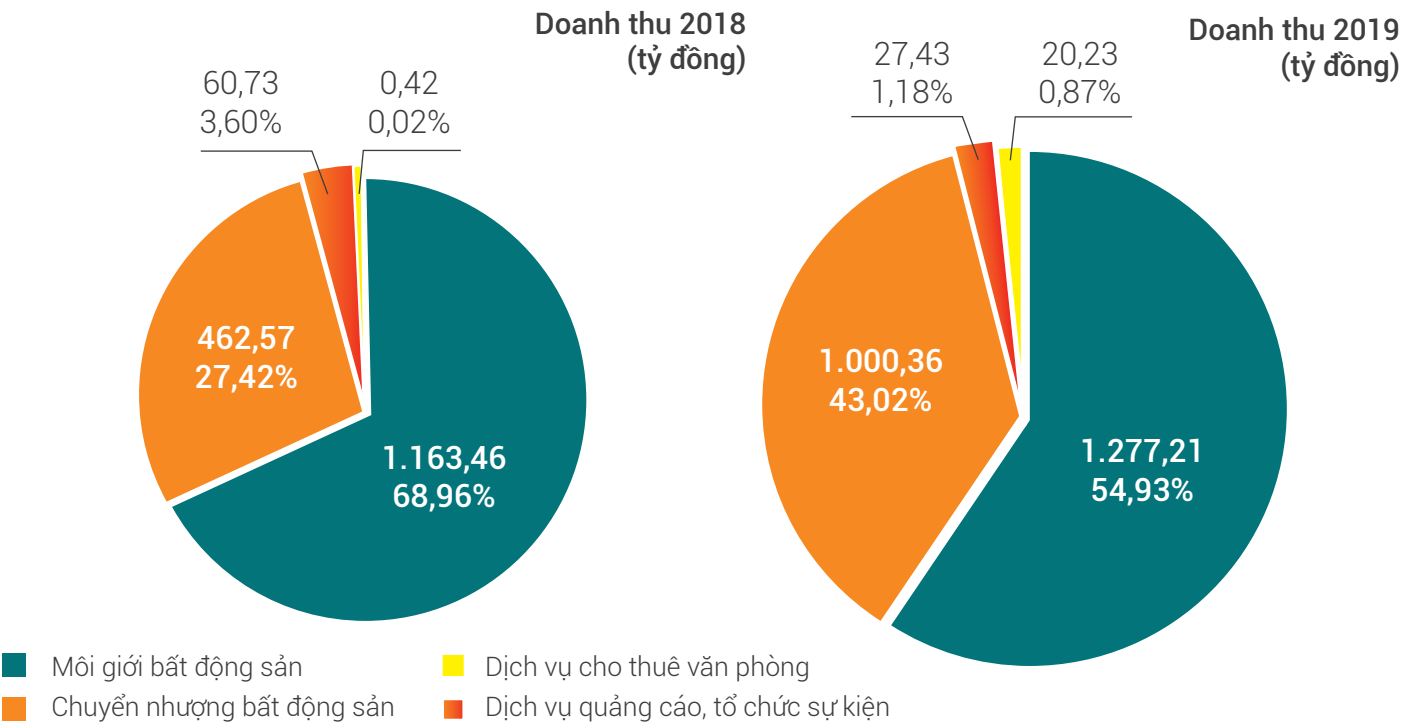




CƠ CẤU DOANH THU

So với năm 2018, cơ cấu doanh thu của CenLand đã có sự chuyển dịch đáng kể. Theo đó, tỷ trọng doanh thu từ mảng chuyển nhượng bất động sản ngày càng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của công ty do đặc thù lĩnh vực đầu tư bất động sản được ghi nhận doanh thu cho toàn bộ giá trị của bất động sản, trong khi lĩnh vực môi giới chỉ được ghi nhận doanh thu từ 3%-5% tổng giá trị của bất động sản. Năm 2019 doanh thu từ chuyển

nhượng bất động sản chiếm **43%** tổng doanh thu, tăng hơn so với mức **27,4%** năm 2018, trong khi đó cơ cấu doanh thu môi giới năm 2019 giảm xuống mức **55%** so với mức **69%** năm 2018 nhưng về con số tuyệt đối vẫn tăng **12%**. Nếu tính toàn bộ giá trị bất động sản mà CenLand phân phối năm 2019 có thể lên đến hơn **30 ngàn** tỷ đồng



NỢ PHẢI TRẢ

Giảm 56 tỷ đồng từ mức 839 tỷ đồng xuống còn **783** tỷ đồng do công ty giảm các khoản nợ vay từ 170 tỷ đồng xuống còn 82,7 tỷ đồng và giảm các khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư. Do đặc thù là công ty môi giới bất động sản nên nhu cầu và hạn mức vay của công ty luôn duy trì ở mức thấp so với tổng tài sản của công ty. Công ty không có khoản nợ vay dài hạn.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tăng 409 tỷ đồng từ mức 1.489 tỷ đồng lên **1.898** tỷ đồng, tương đương mức tăng 27% chủ yếu do việc gia tăng từ khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và tăng vốn đầu tư từ cổ đông không kiểm soát.

CHỈ TIÊU	2018		2019		TĂNG/ GIẢM
	GIÁ TRỊ (Triệu đồng)	TỶ TRỌNG	GIÁ TRỊ (Triệu đồng)	TỶ TRỌNG	%
Nợ phải trả	839.066	36%	783.550	29,2%	-6,6%
Nợ ngắn hạn	836.906	35,9%	779.501	29,1%	-6,9%
Nợ dài hạn	2.160	0,1%	4.050	0,2%	87,5%
Vốn chủ sở hữu	1.489.244	64%	1.898.020	70,08%	27,4%
Vốn chủ sở hữu	1.489.244	64%	1.898.020	70,08%	27,4%
Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0%	-	0%	-
Tổng cộng nguồn vốn	2.328.310	100%	2.681.570	100%	15,2%

TÀI SẢN

Tổng tài sản của công ty tăng 353 tỷ đồng từ 2.328 tỷ lên **2.682** tỷ đồng chủ yếu do tăng tài sản dài hạn, tập trung ở các khoản ký quỹ để làm tổng đại lý phân phối các dự án với mức tăng 183,6 tỷ đồng từ 482 tỷ đồng lên 664,4 tỷ đồng, 200 tỷ tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở, văn phòng Plaschem và gia tăng tài sản cố định là văn phòng làm việc của công ty. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cũng ghi nhận mức tăng **23** tỷ đồng.

CHỈ TIÊU	2018		2019		TĂNG/ GIẢM
	GIÁ TRỊ <i>(Triệu đồng)</i>	TỶ TRỌNG	GIÁ TRỊ <i>(Triệu đồng)</i>	TỶ TRỌNG	%
Tài sản ngắn hạn	1.678.372	72,1%	1.773.513	66,1%	5,7%
Tiền và các khoản tương đương tiền	322.785	13,9%	167.520	6,2%	-48,1%
Các khoản phải thu ngắn hạn	894.504	38,4%	1.439.223	53,7%	60,9%
Hàng tồn kho	459.867	19,8%	141.710	5,3%	-69,2%
Tài sản ngắn hạn khác	1.216	0,1%	25.061	0,9%	1.961,8%
Tài sản dài hạn	649.938	27,9%	908.057	33,9%	39,7%
Các khoản phải thu dài hạn	482.052	20,7%	654.409	24,4%	35,8%
Tài sản cố định	141.157	6,1%	187.998	7,0%	33,2%
Tài sản dở dang dài hạn	19.721	0,8%	42.447	1,6%	115,2%
Tài sản dài hạn khác	7.008	0,3%	23.203	0,9%	231,1%
Tổng cộng tài sản	2.328.310	100%	2.681.570	100%	15%

Với kết quả đạt được năm 2019 CenLand được vinh danh trong **Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2019** và đã xuất sắc chiến thắng tại hạng mục giải thưởng **Vietnam’s Best Real Estate Agencies 2019** - Đơn vị môi giới BDS tốt nhất Việt Nam năm 2019 tại sự kiện công bố và trao Giải thưởng bất động sản Dot Property Vietnam Awards 2019.

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	2018	2019	2019
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán (lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,01	2,28	13,5%
Hệ số thanh toán nhanh	1,46	2,09	43,8%
2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn (lần)			
Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,4	0,3	-18,9%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	0,6	0,4	-26,7%
Tổng tài sản/Vốn chủ sở hữu	1,6	1,4	-9,6%
3. Chỉ tiêu về nợ vay (lần)			
Hệ số Nợ vay (ngắn và dài hạn)/tổng tài sản	0,07	0,03	-57,7%
Hệ số Nợ vay/VCSH	0,11	0,04	-61,8%
Hệ số chi trả lãi vay	-	23,1	-
4. Chỉ tiêu năng lực hoạt động (vòng)			
Vòng quay tổng tài sản	1,00	0,92	-7,5%
Vòng quay hàng tồn kho	4,9	5,2	5,8%
Vòng quay các khoản phải thu	1,4	1,3	-7,6%
5. Chỉ tiêu khả năng sinh lợi (%)			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	19,0%	17,0%	-10,5%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	21,5%	20,7%	-3,7%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	13,7%	14,6%	6,6%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	23,9%	21,3%	-10,7%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Tổng tài sản	17,3%	18,4%	6,2%

Khả năng thanh toán của CenLand luôn được duy trì ở mức cao và có xu hướng tăng trong năm 2019 do tài sản ngắn hạn tăng trong khi nợ ngắn hạn giảm do giảm vay nợ và các khoản phải trả ngắn hạn khác. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ **2,0 lên 2,3**, hệ số thanh toán nhanh cũng tăng mạnh từ **1,4 lên 2,1** do hàng tồn kho có xu hướng giảm. Mặt khác do giảm vay nợ nên chỉ số nợ vay của công ty cũng giảm mạnh và hệ số chi trả lãi vay luôn duy trì ở mức cao.

Vốn chủ sở hữu năm 2019 tăng mạnh do lợi nhuận để lại, tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, chia cổ tức bằng cổ phiếu, đồng thời nợ phải trả giảm nên các chỉ tiêu cơ cấu vốn năm 2019 có xu hướng giảm so với 2018.

Trong khi đó năng lực hoạt động của công ty luôn duy trì ở mức cao khi 1 đồng tài sản tạo ra tương đương 1 đồng doanh thu cho công ty. Vòng quay hàng tồn kho cao và vòng quay các khoản phải thu cũng duy trì ở mức cao phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Do tỷ lệ doanh thu của hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngày càng chiếm tỷ lệ lớn trong tổng doanh thu trong khi biên lợi nhuận của hoạt động này thường không cao như hoạt động môi giới nên các chỉ tiêu lợi nhuận/doanh thu có xu hướng giảm, tuy nhiên chỉ tiêu lợi nhuận trên tổng tài sản lại tăng thể hiện khả năng sinh lời được cải thiện và sử dụng tài sản có hiệu quả.

03. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

Mục tiêu của CenLand năm 2020 là duy trì sự phát triển ổn định trong điều kiện dịch bệnh, tiếp tục củng cố năng lực hệ thống, sáng tạo và đổi mới phương thức kinh doanh, chuẩn bị sẵn sàng cho sự tăng tốc sau thời kì dịch bệnh.

- 01

Năm 2020 CenLand tiếp tục tái cấu trúc hệ thống mạnh mẽ hơn theo định hướng bộ máy tinh gọn, hiệu quả, tăng cường áp dụng công nghệ nhằm tăng năng suất lao động và mở rộng quy mô. Rà soát toàn bộ bộ máy nhân sự, quy trình nghiệp vụ để tinh giản bộ máy, điều chỉnh quy trình cho phù hợp với tình hình thực tế và tăng hiệu quả công việc, thu hút bổ sung nhân sự chất lượng cao vào những vị trí chủ chốt hoặc còn thiếu.
- 02

Làm việc chặt chẽ và sát sao với các chủ đầu tư là đối tác của công ty để tư vấn các giải pháp phù hợp với tình hình mới của thị trường. Tập trung cao độ cho các dự án trọng điểm, giúp giải quyết nhanh chóng khối lượng hàng còn tồn đọng của các dự án đang phân phối. Trên cơ sở đó tiếp tục tìm kiếm để bổ sung các dự án tốt của các chủ đầu tư uy tín vào kho hàng của công ty, đảm bảo nguồn hàng luôn phong phú, dồi dào và có chất lượng bất chấp các khó khăn của thị trường.
- 03

Năm 2020, công ty sẽ tiếp tục đầu tư cho CenHomes. Tăng cường các nhân sự chủ chốt, bổ sung nguồn hàng có chất lượng được niêm yết trên nền tảng, cải tiến quy trình nhằm mang đến trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng, hoàn thiện công nghệ với cơ sở dữ liệu giá và BĐS toàn thị trường Big Data, trí tuệ nhân tạo AI, chatbot và ra mắt hệ thống định giá BĐS trực tuyến cùng app mobile thế hệ mới. Bước đầu nghiên cứu block chain cho mô hình Micro Invest.
- 04

Điều kiện thị trường bất động sản có nhiều khó khăn trong năm 2020 nhưng đây cũng chính là điều kiện tốt cho việc thực hiện các hoạt động M&A dự án bất động sản. Công ty sẽ tìm kiếm cơ hội để tiếp tục đầu tư mua lại các dự án bất động sản tiềm năng với chi phí thấp để tiếp tục phát triển và phân phối ra thị trường.
- 05

Tìm kiếm địa điểm mới để triển khai thêm mô hình văn phòng Cen X space, phục vụ nhu cầu cho start-up và các sàn liên kết của CenHomes.
- 06

Mở rộng mạng lưới các sàn liên kết ra nhiều tỉnh thành trên toàn quốc, miễn phí chỗ ngồi tại văn phòng CenHomes, kết hợp hệ thống KPI phù hợp.



CHƯƠNG

04



QUẢN TRỊ
DOANH NGHIỆP

- 01 ▶

Mô hình quản trị của CenLand
- 02 ▶

Báo cáo Hội đồng Quản trị
- 03 ▶

Hoạt động kiểm toán nội bộ
- 04 ▶

Quản trị rủi ro
- 05 ▶

Thông tin cổ phiếu và Quan hệ cổ đông

01. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA CENLAND

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT CenLand và chịu trách nhiệm trước HĐQT CenLand về các hoạt động liên quan đến (i) Kiểm toán hoạt động; (ii) Kiểm toán tính tuân thủ và (iii) Kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của các Công ty trong hệ thống CenLand. Ban kiểm toán nội bộ bao gồm 3 thành viên và đều là những người có kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, tài chính, kiểm toán. Trưởng ban kiểm toán nội bộ đồng thời là thành viên hội đồng quản trị độc lập, giúp cho hoạt động của doanh nghiệp được giám sát một cách chặt chẽ, góp phần bảo vệ lợi ích chính đáng của cổ đông.

CÁC KHỐI CHỨC NĂNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược kế hoạch hoạt động hàng năm, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng giám đốc và các tiểu ban. HĐQT hiện tại của Công ty có 06 thành viên, trong đó có 02 thành viên HĐQT độc lập, 02 thành viên khác đã từ nhiệm, mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 (năm) năm theo đúng các quy định hiện hành và thông lệ quốc tế. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÁC CÔNG TY CON

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



02. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Trong năm 2019, Công ty đã thực hiện các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược nhân sự, phát triển kinh doanh,... 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.

Đánh giá thị trường năm 2019 sẽ có nhiều thách thức, nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở bị sụt giảm nghiêm trọng, thị trường chứng khoán cũng không thuận lợi cho hoạt động huy động vốn, Ban lãnh đạo công ty đã thực hiện 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, nâng cao hiệu quả hoạt động và nâng tầm giá trị thương hiệu của CenLand.

HĐQT cũng đánh giá cao sự nỗ lực, chủ động và cố gắng không biết mệt mỏi của Ban điều hành trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, tuân thủ nghiêm túc chủ trương định hướng của HĐQT, thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ giúp cho công ty vẫn duy trì được nguồn hàng dồi dào, nhiều chủ đầu tư lớn uy tín đã tin tưởng giao sản phẩm cho CenLand phân phối.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HĐQT đã giao chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 2019 của công ty cho Ban Tổng giám đốc. Trên cơ sở đó HĐQT luôn theo dõi sát sao các hoạt động của Ban TGD, các đề xuất của TGD đối với HĐQT đều được thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời, tạo điều kiện cho hoạt động điều hành kinh doanh của Ban TGD đúng hướng và đạt hiệu quả cao.

Chính bởi vậy trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp môi giới bất động sản phải đóng cửa song kết quả công ty vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng cao 38% với doanh thu và 23% với lợi nhuận trước thuế so với cùng kỳ năm trước mặc dù mới hoàn thành 91% kế hoạch doanh thu và 87% kế hoạch lợi nhuận đại hội cổ đông giao. Đặc biệt mảng đầu tư thứ cấp có sự tăng trưởng vượt trội 116% phản ánh kết quả của sự tập trung cho hoạt động đầu tư thứ cấp trong thời gian vừa qua. Bên cạnh đó mảng môi giới tiếp tục duy trì tăng trưởng 10%. Điều đó thể hiện sự nỗ lực rất cao của toàn thể ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên của Công ty.

Năm 2019 Công ty cũng đã hoàn thành việc phát hành và niêm yết 30 triệu cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ đồng lên 800 tỷ đồng bằng hình thức chia cổ tức và chia thưởng cổ phiếu.

Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng chú trọng đến công tác củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo, hệ thống quản trị của CenLand và các công ty thành viên, sắp xếp nhân sự bên cạnh việc hút 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 CenLand.

Tổng giám đốc cũng đã thực hiện một cách có trách nhiệm các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, kịp thời chỉ đạo, chấn chỉnh sắp xếp phù hợp các cán bộ quản lý đơn vị trước những thay đổi của thị trường và các vấn đề phát sinh, nghiêm túc chấp hành các quyết định của HĐQT, quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty.

Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh 2019

Nội dung	Kế hoạch 2019 (Tỷ đồng)	Thực hiện 2019 (Tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
Tổng Doanh thu	2.562	2.325	91%
Doanh thu môi giới bất động sản	1.347	1.277	95%
Doanh thu đầu tư bất động sản	1.101	1.000	91%
Doanh thu Dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	102	27	27%
Doanh thu Dịch vụ cho thuê văn phòng và khác	10	20	202%
Lợi nhuận trước thuế	562,5	491,2	87%

CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị CenLand đã họp bàn cùng Ban Tổng Giám đốc nhằm phân tích, đánh giá, xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2019 trình ĐHCĐ thông qua. HĐQT thường xuyên trao đổi ý kiến và chất vấn các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập chiến lược, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và các mục tiêu đã được ĐHCĐ phê duyệt. HĐQT cũng luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc trong từng hoạt động, bám sát thị trường, đưa ra các chỉ đạo, quyết sách kịp thời, phù hợp.

Trên cơ sở phân công, phân nhiệm, Chủ tịch Hội đồng quản trị làm việc trực tiếp hàng ngày với Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý tại văn phòng Công ty cũng như trực tiếp đi kiểm tra, khảo sát thực tế các dự án, để có ý kiến chỉ đạo sát sao.

Trong năm 2019, HĐQT đã tiến hành hơn 6 cuộc họp chính thức và nhiều cuộc họp, hội ý bất thường để chỉ đạo kịp thời, ban hành 7 Nghị quyết và 03 Quyết định. Nội dung các phiên họp luôn được sự nhất trí và đồng thuận cao, tạo điều kiện thuận lợi trong việc đưa các Nghị quyết của HĐQT vào thực tế kinh doanh của Công ty, bao gồm các nội dung chính sau:

- Thông qua các báo cáo năm 2018, phương hướng nhiệm vụ và mục tiêu hoạt động năm 2019, lựa chọn công ty kiểm toán, phương án phân phối lợi nhuận 2018, phương án phát hành 80.000 cổ phần tăng vốn điều lệ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019.

- Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phần để trả cổ tức năm 2018 15% và phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu 45%.

- Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán 80 triệu cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện, nhận thấy tình hình thị trường không thuận lợi, đồng thời các dự án sử dụng vốn đã thu xếp đủ vốn từ nguồn bán sản phẩm và các nguồn khác, nên HĐQT đã quyết định quyết định tạm dừng thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu, lùi việc thực hiện kế hoạch tăng vốn điều lệ sang năm 2020.

- Thông qua những quyết định quan trọng khác, thuộc thẩm quyền của HĐQT như thay đổi số lượng con dấu, miễn nhiệm các chức danh quản lý cấp Phó Tổng Giám đốc, bổ sung thêm nguồn nhân lực chất lượng cao tham gia quản lý các mảng/hoạt động kinh doanh của Công ty; giao chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cụ thể đến Ban Tổng Giám đốc nhằm tạo sự phát triển vượt bậc về kết quả kinh doanh cũng như khả năng điều hành, quản lý của Ban Tổng Giám đốc.

CÁC NGHỊ QUYẾT HĐQT ĐÃ BAN HÀNH TRONG NĂM 2019

Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
03/2019/NQ-HĐQT	08/01/2019	Thay đổi số lượng con dấu của Công ty
06/2019/NQ-HĐQT	16/01/2019	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phần để trả cổ tức năm 2018 và phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu
11/2019/QĐ-HĐQT	25/01/2019	Ngày chốt danh sách cổ đông nhận cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 và cổ phiếu do tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
14/2019/QĐ-HĐQT	21/02/2019	Kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức 2018 và cổ phiếu do tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
17/2019/NQ-HĐQT	01/03/2019	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
21/2019/QĐ-HĐQT	18/03/2019	Thay đổi thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019
30/2019/NQ-HĐQT	10/05/2019	Triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ
65/2019/NQ-HĐQT	18/07/2019	Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Lê Xuân Nga
85/2019/NQ-HĐQT	25/11/2019	Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Trương Hùng Cường
86/2019/NQ-HĐQT	25/11/2019	Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Cấn Công Việt

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm, các thành viên HĐQT độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, tích cực đóng góp ý kiến và tư vấn khách quan cho các quyết định của HĐQT, đồng thời với vai trò kiểm trưởng ban kiểm toán nội bộ, thành viên HĐQT độc lập đã góp phần giám sát, tư vấn hoàn thiện cơ chế quản trị của công ty, kiểm soát tài chính chặt chẽ và bảo vệ lợi ích của cổ đông.





ĐỊNH HƯỚNG QUẢN TRỊ 2020

Thị trường Bất động sản Việt Nam trong năm 2020 dự kiến sẽ tiếp tục khó khăn khi nguồn cung bị hạn chế do những vấn đề về pháp lý, bên cạnh sự chững lại của thị trường mang tính chu kỳ, và đặc biệt diễn biến phức tạp của dịch virus CoVid-19 có ảnh hưởng rất xấu tới nền kinh tế và thị trường BĐS tại Việt Nam. CenLand chắc chắn sẽ không tránh khỏi được những tác động đó.

Đứng trước tình hình trên, trong năm 2020, HĐQT đặt ra phương hướng như sau:

Tiếp tục phát triển hệ sinh thái bất động sản lấy hệ thống phân phối và dịch vụ bất động sản là giá trị cốt lõi của CenLand. Làm việc chặt chẽ và đồng hành với các chủ đầu tư để đưa ra giải pháp giúp giải quyết vấn đề hiệu quả cho chủ đầu tư và theo sát dự án từ trước khi bán hàng đến sau khi bán hàng.

Kiện toàn và củng cố bộ máy quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả, nâng cao chất lượng nhân sự hệ thống, kết hợp với công nghệ hỗ trợ nhằm mở rộng quy mô của hệ thống.

Tận dụng lợi thế của hệ thống phân phối hàng đầu và điều kiện thị trường thuận lợi cho hoạt động M&A, tăng cường các hoạt động tìm kiếm và đầu tư vào các dự án tốt với chi phí thấp, giúp mở rộng hiệu quả hoạt động đầu tư bất động sản của công ty.

Tiếp tục đầu tư phát triển nền tảng công nghệ bất động sản Cenhomes.vn, tập trung vào các hoạt động mang lại giá trị cho xã hội và hỗ trợ hiệu quả cho các hoạt động bán hàng của CenLand, chính thức ra mắt hệ thống định giá bất động sản online chính xác và chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam.

Tiếp tục mở rộng thị trường quốc tế, tìm kiếm các cơ hội đầu tư tại thị trường bất động sản Úc và các thị trường khác khi thích hợp.

Triển khai các hình thức và sản phẩm đầu tư kinh doanh bất động sản mới phục vụ nhu cầu đầu tư bất động sản của các nhà đầu tư nhỏ, giúp giải quyết vấn đề vốn đầu tư cho các chủ đầu tư dự án.

03. HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ban Kiểm toán nội bộ được thành lập gồm 03 thành viên:



Ông NGUYỄN ĐỨC VUI
Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ



Bà TRẦN THỊ NHƯỘNG
Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ



Bà ĐOÀN THỊ THU HƯƠNG
Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ

Trong đó Trưởng ban đồng thời là thành viên HĐQT độc lập.

Ban kiểm toán nội bộ đã tiến hành họp định kỳ hàng quý, 4 lần trong năm 2019 và đã thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cần trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty các công việc sau:

• Tham gia thẩm định, đánh giá hiệu quả các phương án kinh doanh.

• Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận chức năng của Công ty, kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty; Kiểm tra, kiểm soát, ngăn ngừa, giám sát, phát hiện sai sót, hạn chế trong các hoạt động của Công ty;

• Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;

• Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót trong kiểm toán. Kiến nghị xử lý những vi phạm: giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện;

• Tham gia góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh,

quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho HĐQT và Ban điều hành;

• Thường xuyên trao đổi, phối hợp với Ban TGD và các phòng ban liên quan trong việc theo dõi, tổ chức kiểm soát hoạt động của Công ty và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;

• Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban kiểm toán nội bộ tới Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành với nhiều kiến nghị cụ thể. Các kiến nghị của Ban kiểm toán nội bộ đã được HĐQT và Ban điều hành xem xét, nghiên cứu, thực hiện;

Với mục tiêu xây dựng một bộ máy kiểm toán nội bộ độc lập, đủ mạnh để giám sát các hoạt động và tài chính của công ty mẹ và các công ty con, Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2020 tiếp tục thường xuyên tham gia cùng HĐQT, Ban điều hành hoàn thiện hệ thống các quy định (quy chế, quy định, quy trình quản lý, định mức chi phí kinh doanh....) về quản trị nội bộ Công ty; Giám sát việc thực hiện quy định của Pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết ĐHCĐ nghị quyết HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty; Từ đó tư vấn các giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, bảo vệ lợi ích cho cổ đông.



04. QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

Bất động sản có xu hướng biến động theo tình hình kinh tế vĩ mô. Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất... chính sách kinh tế của Chính phủ sẽ có tác động nhất định đến hoạt động và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Ban lãnh đạo doanh nghiệp đều là những người có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực bất

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

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

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, trở thành công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, do đó Công ty sẽ

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

- Rủi ro về cạnh tranh

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

- Rủi ro thanh toán

Với đặc thù kinh doanh là công ty trung gian hỗ trợ giao dịch giữa nhà phát triển bất động sản và các khách hàng, Công ty gặp phải rủi ro liên quan đến vấn đề thanh toán từ phía đơn vị phát triển bất động sản. Khi thực hiện giao dịch môi giới

động sản, riêng CTHĐQT cũng đã có kinh nghiệm gần 30 năm và cũng đã trải qua rất nhiều giai đoạn thăng trầm của ngành kinh doanh bất động sản thường xuyên họp bàn với ban điều hành công ty để cập nhập và đánh giá tình hình, từ đó có những quyết sách kịp thời và chiến lược phù hợp.

chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan. Vì vậy, những thay đổi của các văn bản pháp lý trong lĩnh vực này đều ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những thay đổi về các quy định của luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật..

bất động sản thành công, Công ty sẽ nhận được phí hoa hồng từ phía nhà phát triển bất động sản. Thông thường thời hạn thu hồi khoản tiền này là 30 ngày đến 90 ngày kể từ ngày Công ty và nhà phát triển bất động sản đồng ý về việc ghi nhận giao dịch thành công. Rủi ro về việc thanh toán đến từ việc nhà phát triển bất động sản gặp vấn đề trong hoạt động như: chậm trễ nguồn tiền trả nợ, gặp khó khăn trong hoạt động...Thông thường rủi ro này chủ yếu đến từ việc nhà phát triển bất động sản không phải là đơn vị chuyên nghiệp và có uy tín trên thị trường. Đây cũng là các rủi ro mà bất cứ công ty cung cấp dịch vụ nào cũng có thể gặp phải. Trước các rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã chú trọng hợp tác đầu tư với các nhà phát triển bất động sản có thương hiệu trên thị trường, có uy tín, lành mạnh về tình hình tài chính và có kế hoạch phát triển bất động sản lâu dài. Có thể kể đến các doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam, Công ty TNHH Hòa Bình, Tập đoàn Geleximco, Tập đoàn Bitexco.....

- Rủi ro từ phía nhà phát triển bất động sản

Là đơn vị có hoạt động kinh doanh đặc thù đóng vai trò cầu nối giữa nhà phát triển bất động sản và khách hàng, hoạt động kinh doanh của CenLand phụ thuộc khá nhiều vào nguồn cung bất động sản từ phía các nhà phát triển bất động sản. Với các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi và thu hút được các khách hàng, nhà phát triển bất động sản có thể tự phân phối các sản phẩm mà không cần thông qua đơn vị trung gian như CenLand. Tuy nhiên với các dự án còn ở giai đoạn tiềm năng hoặc có vị trí chưa thực sự hấp dẫn, việc phân phối dựa vào thế mạnh của CenLand là một lựa chọn hoàn toàn chính xác.

Điểm mạnh nhất của CenLand là sở hữu mạng lưới bán hàng trải dài khắp Bắc Trung Nam và với việc Công ty đã trải qua các giai đoạn thăng trầm của thị trường bất động sản trong gần 20 năm qua và hiểu được nhu cầu của khách hàng chính là các điểm cộng cho sự hợp tác giữa CenLand và các đối tác phát triển bất động sản.Tuy nhiên để giảm thiểu các rủi ro này, Ban lãnh đạo CenLand đã có kế hoạch phát triển kinh doanh theo

RỦI RO VỀ BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

Cổ phiếu CenLand niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty quảng bá thương hiệu nhằm nâng cao hình ảnh, tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu, tạo điều kiện cho các cổ đông có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng; tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, nâng cao việc chuẩn mực hóa quản trị và tăng tính minh bạch cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, rủi ro về biến động giá cổ phiếu CenLand sau khi niêm yết là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu của thị trường. Mỗi quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình hoạt

CÁC RỦI RO KHÁC

Một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động phần nào đến tình hình kinh doanh của Công ty, đó là những rủi ro về động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo .v.v. Ngoài ra theo dự kiến trong năm 2018 - 2019, bên cạnh hoạt động môi giới đơn thuần, Công ty có chủ trương đầu tư phát triển các dự án bất động sản. Đối với các hoạt động phát triển bất động sản, Công ty sẽ phải đối mặt với rủi ro đến từ việc nợ động vốn do khả năng thanh khoản chậm, khách hàng không thực hiện thanh toán đúng hạn, khả năng quản lý tiến độ dự án

hướng thực hiện bao tiêu sản phẩm và/hoặc tự doanh nhằm tối đa hóa lợi nhuận và tận dụng hệ thống mạng lưới phân phối và khả năng tài chính lành mạnh của Công ty.

- Rủi ro nhân sự

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

động của Công ty, tình hình chính trị, xã hội, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế, cũng như các thay đổi trong luật và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, một điều rất quan trọng là giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố rủi ro khó lường trước. Để thị trường có thông tin về doanh nghiệp, bên cạnh việc công bố thông tin theo yêu cầu, công ty cũng xây dựng một bộ phận quan hệ cổ đông, tổ chức các buổi analyst meeting để cung cấp thêm thông tin về doanh nghiệp cho thị trường.

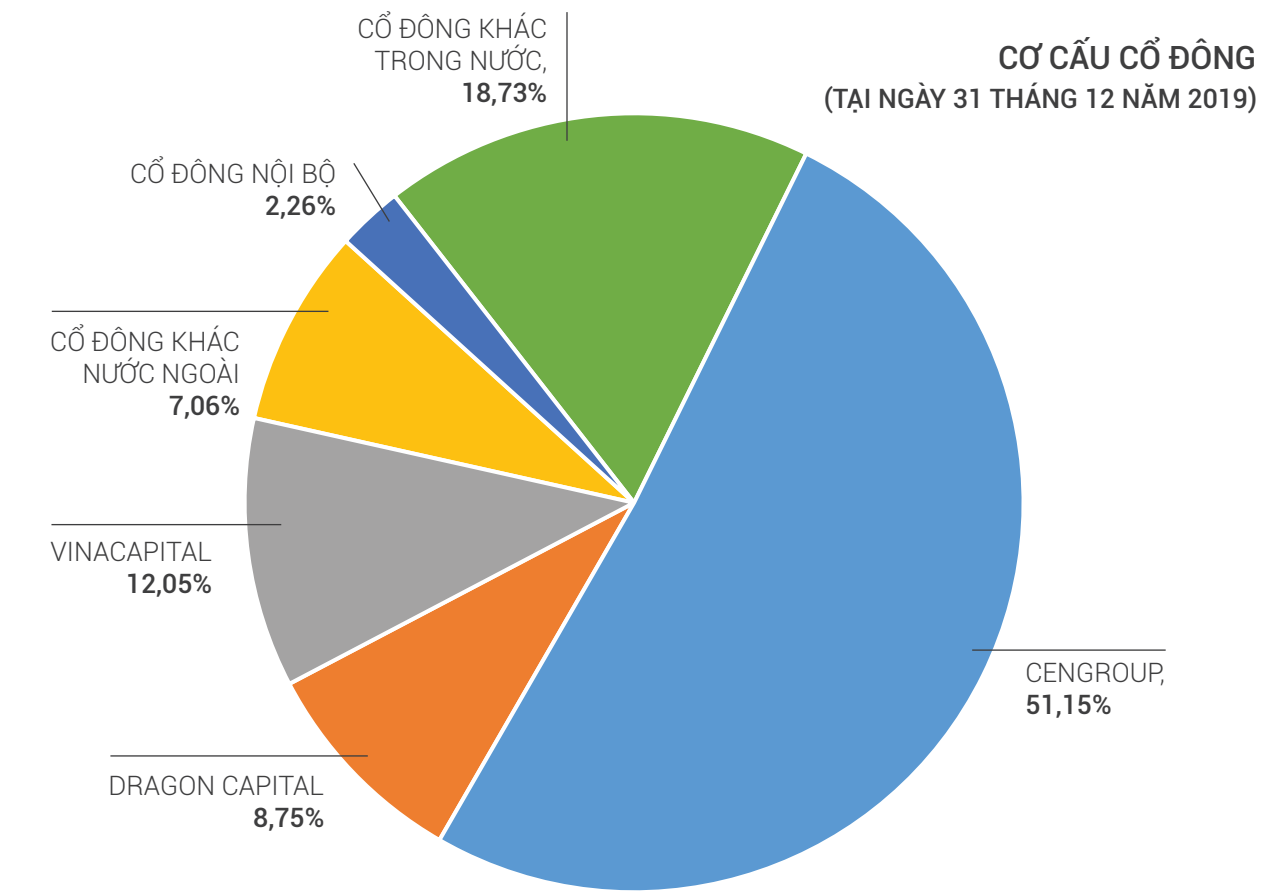
chưa đồng nhất...Với kinh nghiệm trong ngành bất động sản từ năm 2002 đến nay, ban lãnh đạo Công ty đã lường trước được các rủi ro này và cân nhắc kế hoạch phát triển theo hướng từng bước theo từng giai đoạn. Đầu tiên, Công ty sẽ thực hiện đầu tư thông qua việc liên kết với các công ty khác trong cùng tập đoàn hoặc đầu tư mua bất động sản từ các đối tác lớn trên cả nước, sau đó thực hiện phân phối lại cho các khách hàng khác. Các dự án hướng tới là các dự án có vị trí thuận lợi tại trung tâm các thành phố có thị trường bất động sản sôi động trên khắp cả nước.

05. THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG



THÔNG TIN CỔ PHIẾU CENLAND NĂM 2019
(TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2019)

Mã cổ phiếu:	CRE
Giá cổ phiếu (VNĐ)	24.800
Giá cao nhất/thấp nhất 52 tuần (VNĐ)	28.600/23.300
Giá tăng/giảm (12 tháng) (%)	-4,6%
Khối lượng cổ phiếu niêm yết (cp)	80.000.000
Khối lượng cổ phiếu lưu hành (cp)	79.999.892
Khối lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng (cp)	29.201.446
Khối lượng cổ phiếu quỹ (cp)	108
Khối lượng giao dịch trung bình 10 phiên (cp)	215.079
Vốn điều lệ (tỷ đồng)	800
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	1.984
Vốn hóa thị trường (triệu USD)	85,74
Số lượng cổ phiếu NĐTNN sở hữu (cp)	22.286.320
Số lượng cổ phiếu NĐTNN được phép mua (cp)	39.200.000
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN	27,86%
Giới hạn tỷ lệ sở hữu của NĐTNNN	49%
Cổ tức 2018 bằng cổ phiếu	15%
Chia thưởng cổ phiếu	45%
EPS (VNĐ)	4.924
PE	5,0
PB	1,06



Đối tượng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
Cổ đông nội bộ	1.804.544	2,26%	10
Trong nước	1.804.544	2,26%	10
Nước ngoài	0	0,00%	0
Cổ đông lớn	57.556.779	71,95%	6
Trong nước	40.917.529	51,15%	1
Nước ngoài	16.639.250	20,80%	5
Cổ đông khác	20.638.677	25,79%	562
Trong nước	14.991.607	18,73%	529
Nước ngoài	5.647.070	7,06%	33
Tổng cộng	80.000.000	100,00%	578
Trong nước	57.713.680	72,14%	540
Nước ngoài	22.286.320	27,86%	38

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG LỚN SỞ HỮU TỪ 5% TRỞ LÊN

(TẠI NGÀY 31/12/2019)

Tên tổ chức/ Cá nhân	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
CTCP Tập đoàn CenGroup	40.917.529	51,15%
Nhóm cổ đông của Quỹ Dragon Capital	7.001.000	8,75%
- Amersham Industries Limited	1.681.000	2,10%
- Vietnam Enterprise Investments Limited	5.320.000	6,65%
Nhóm cổ đông của Quỹ Vina Capital	9.638.250	12,05%
- Vietnam Master Holding 2 Limited	9.047.800	11,31%
- Vietnam Investment Property Holdings Limited	190.450	0,24%
- Visaka Holdings Limited	400.000	0,50%
Tổng cộng	57.556.779	71.95%

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

(TẠI NGÀY 31/12/2019)

ĐỐI TƯỢNG	HỌ VÀ TÊN	Chức vụ	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT		0%
	Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	471,456	0,59%
	Nguyễn Thọ Tuyển (1)	Thành viên HĐQT	392,000	0,49%
	Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT		0%
	Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT		0%
BAN GIÁM ĐỐC	Chu Hữu Chiến (2)	Tổng Giám đốc	32,000	0,04%
	Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc	181,056	0,23%
	Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	276,480	0,35%
	Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc	92,800	0,12%

(1) Đã từ nhiệm thành viên HĐQT và miễn nhiệm Tổng Giám đốc từ ngày 02/03/2020.

(2) Được bổ nhiệm Tổng Giám đốc từ ngày 02/03/2020.



ĐỐI TƯỢNG	HỌ VÀ TÊN	Chức vụ	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ	Nguyễn Đức Vui	Trưởng Ban		0%
	Doãn Thị Thu Hương	Thành viên	36,512	0,05%
	Trần Thị Nhượng	Thành viên	6,240	0,01%
KẾ TOÁN TRƯỞNG	Lê Thị Lan		4,000	0,01%
NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY				
	Mậu Minh Tuyển		16,000	0,02%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2019, CenLand đã hoàn thành việc phát hành 30 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo hình thức tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 100:45 và chia cổ tức bằng cổ phần tỷ lệ 100:15. Qua đó, CenLand đã tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ đồng lên 800 tỷ đồng.

GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY NĂM 2019

STT	Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (1)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (2)		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Phạm Thanh Hưng	294.660	0,59%	471.456	0,59%	+ Cổ tức , chia thêm
2	Nguyễn Thọ Tuyển	370.000	0,74%	392.000	0,49%	+ Cổ tức , chia thêm - Bán
3	Nguyễn Anh Hương	150.660	0,30%	181.056	0,23%	+ Cổ tức , chia thêm, - Bán
4	Nguyễn Minh Hồi	172.800	0,35%	276.480	0,35%	+ Cổ tức , chia thêm
5	Chu Hữu Chiến	20.000	0,04%	32.000	0,04%	+ Cổ tức , chia thêm
6	Nguyễn Thị Thanh	58.000	0,12%	92.800	0,12%	+ Cổ tức , chia thêm
7	Doãn Thị Thu Hương	22.820	0,05%	36.512	0,05%	+ Cổ tức , chia thêm
8	Trần Thị Nhung	3.900	0,008%	6.240	0,01%	+ Cổ tức , chia thêm
9	Lê Thị Lan	2.500	0,005%	4.000	0,01%	+ Cổ tức , chia thêm
10	Mậu Minh Tuyến	10.000	0,02%	16.000	0,02%	+ Cổ tức , chia thêm
11	Nguyễn Kim Thành <i>(Em trai bà Nguyễn Thị Thanh)</i>	6.000	0,012%	-	0%	+ Cổ tức , chia thêm, - Bán
12	Cần Công Điệp <i>(Em trai ông Cần Công Việt)</i>	2.500	0,005%	1.259	0,0025%	+ Cổ tức , chia thêm, - Bán
13	Lê Xuân Nga (3)	139.710	0,28%	5	0,00001%	+ Cổ tức , chia thêm, - Bán
14	Trương Hùng Cường (4)	58.200	0,12%	24.900	0,03%	+ Cổ tức , chia thêm, - Bán
15	Cần Công Việt (4)	101.400	0,20%	3.000	0,004%	+ Cổ tức , chia thêm, - Bán

(1) Số lượng cổ phiếu tính trên vốn điều lệ đầu năm 2019 là 500 tỷ đồng.

(2) Số lượng cổ phiếu tính trên vốn điều lệ cuối năm 2019 là 800 tỷ đồng

(3) Ông Lê Xuân Nga không còn là cổ đông nội bộ từ ngày 18/07/2019 do đã từ nhiệm thành viên HĐQT và miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc

(4) Ông Trương Hùng Cường và Ông Cần Công Việt không còn là cổ đông nội bộ từ ngày 25/11/2019 do đã được miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2019

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ - CenLand đảm bảo tính trung thực, minh bạch và thống nhất trong việc cung cấp thông tin và giải đáp câu hỏi của các cổ đông, nhà đầu tư, các chuyên gia phân tích và các bên liên quan, đảm bảo tất cả các cổ đông được đối xử bình đẳng, bất kể là cổ đông nhỏ hay tổ chức, trong nước hay nước ngoài.

CenLand cam kết cung cấp cho các cổ đông và nhà đầu tư các thông tin kịp thời, chính xác về hoạt động kinh doanh của Công ty qua website chính thức. Các tài liệu dành cho các nhà đầu tư, bản tin và thông báo về tài chính của CenLand được cập nhật theo đúng quy định của Pháp luật và có thể xem được và tải từ website: www.cenland.vn, mục Quan hệ cổ đông.

Ban Quan hệ Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như Đại hội đồng cổ đông thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, hội đàm trực tuyến, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Các hoạt động này giúp gắn kết và là cầu

nối giữa các cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các hoạt động kinh doanh, các dự án đang được CenLand triển khai hoạt động đầu tư và môi giới, cũng như các thông tin về tài chính và các hoạt động nổi bật khác. Các sự kiện này còn có sự tham gia thường xuyên của lãnh đạo cấp cao nhất nhằm giúp cổ đông và nhà đầu tư hiểu rõ hơn về định hướng chiến lược của CenLand.

Trong năm 2019, CenLand đã tổ chức 03 cuộc hội thảo và tham gia 05 hội nghị và sự kiện trong nước, gặp gỡ hàng chục lượt nhà đầu tư, chuyên viên phân tích trong và ngoài nước quan tâm đến cổ phiếu CRE.

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



LỊCH SỰ KIỆN 2019 – QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Sự kiện	Địa điểm	Ngày tổ chức
Hội thảo Chuyên viên Phân tích và Môi giới chứng khoán	Hà Nội	27/03/2019
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019	Hà Nội	19/04/2019
Hội thảo Chuyên viên Phân tích và Môi giới chứng khoán	TP. HCM	22/04/2019
Talkshow “CenLand – Chiếm lĩnh thị trường, Am hiểu địa phương”	TP. HCM	21/12/2019



LỊCH TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

Ngày 19 tháng 04 năm 2019	Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
Ngày 19 tháng 04 năm 2019	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 1 năm 2019
Ngày 19 tháng 07 năm 2019	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 2 năm 2019
Ngày 19 tháng 10 năm 2019	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 3 năm 2019
Ngày 19 tháng 01 năm 2020	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 4 năm 2019

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Tháng 04 năm 2020	Dự kiến Công bố Báo cáo Tài chính Quý 1 năm 2020
Tháng 07 năm 2020	Dự kiến Công bố Báo cáo Tài chính Quý 2 năm 2020
Tháng 10 năm 2020	Dự kiến Công bố Báo cáo Tài chính Quý 3 năm 2020
Tháng 01 năm 2021	Dự kiến Công bố Báo cáo Tài chính Quý 4 năm 2020



CHƯƠNG

05



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

01 ▶

Tầm nhìn bền vững

02 ▶

Dấu ấn phát triển bền vững và các hoạt động tiêu biểu của năm 2019

03 ▶

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc về tăng trưởng bền vững

01. TẦM NHÌN BỀN VỮNG

Tại CenLand chúng tôi quan niệm phát triển bền vững là doanh nghiệp có khả năng phụng sự và giải quyết các vấn đề của xã hội từ đó mang lại giá trị cho cộng đồng và doanh nghiệp.



Đối với xã hội

Với mong muốn giải quyết các vấn đề của thị trường BĐS, qua đó giải quyết các vấn đề của cuộc sống, toàn bộ tập thể Cen có một niềm tin mãnh liệt là làm những việc giúp mọi người có cuộc sống tốt đẹp hơn, hạnh phúc hơn. Để làm được điều đó Cen đã và đang tiếp tục xây dựng và phát triển những nền tảng, công cụ để giúp thị trường minh bạch hơn.

Phát triển đội ngũ nhân sự thực sự mạnh kết hợp kinh nghiệm và tài năng của ban lãnh đạo công ty đủ năng lực giải quyết các vấn đề của chủ đầu tư cũng là góp phần giải quyết các vấn đề của thị trường bất động sản và của xã hội. Đồng thời tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn, trẻ em vùng sâu vùng xa, xây dựng trường tình nghĩa thông qua các hoạt động của Quỹ Hành động vì Nhân Ái.



Đối với khách hàng

Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Nắm bắt xu thế và chủ động tư vấn, hỗ trợ và đưa ra giải pháp cho khách hàng bằng những cam kết, quy trình hỗ trợ để đảm bảo cao nhất về chất lượng phục vụ và dịch vụ hỗ trợ.

Chủ động tạo ra sản phẩm, dịch vụ mang tính đột phá dẫn dắt thị trường để mang lại cho khách hàng những trải nghiệm và lợi ích vượt trội.



Đối với người lao động

Là một công ty phát triển mạnh về mảng dịch vụ, CenLand coi người lao động trong công ty là những tài sản quý giá nhất của mình. Bằng việc xây dựng cơ chế chính sách về nhân sự linh động, chính sách phúc lợi ưu việt, môi trường làm việc năng động, sáng tạo nhằm tạo điều kiện phát triển cho tất cả CBNV.

Song song với đó việc đào tạo nhân sự cũng được đặc biệt chú trọng nhằm nâng cao chất lượng chuyên môn và kiến thức cho người lao động giúp người lao động có điều kiện nâng cao thu nhập.



Đối với cổ đông và đối tác

Thường xuyên gặp gỡ, phối hợp, tư vấn, hỗ trợ và cung cấp thông tin với các đối tác để giải quyết các vấn đề của chủ đầu tư và đối tác. Bản tin nhà đầu tư cung cấp cho các cổ đông và các nhà đầu tư một cái nhìn chính xác, minh bạch và rõ nét nhất đối với các hoạt động kinh doanh hàng tháng của công ty.

Trở thành người đồng hành số 1 của cổ đông, đối tác bằng những cam kết khả thi và từ đó tạo nên mối quan hệ bền vững.



02. DẤU ẤN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU CỦA NĂM 2019

CÁC HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI



Tặng quà cho trẻ em Bản Lôm, Quảng Bình - 1/2019



Swing For The Children's Tet 2019 - 1/2019



Xây trường học, nhà cho hộ dân nghèo và tặng thiết bị học tập, vui chơi cho học sinh tỉnh Quảng Nam - 11/2019



Chạy vì trái tim 2019 - 11/2019



Tài trợ phẫu thuật nụ cười cho 10 trẻ em hở hàm ếch - 12/2019



Giúp đỡ 3 trẻ em bị bệnh tim bẩm sinh phẫu thuật

CÁC HOẠT ĐỘNG SINH HOẠT VĂN HÓA CỦA CÔNG TY



Cuộc thi Miss Bikini CenGroup lần thứ 11 - 7/2019



Giải bóng đá Tứ hùng - 7/2019



Sinh nhật CenGroup 17 tuổi - 10/2019



Giải chạy Cen Marathon 2019 - 10/2019



Cen Awards 2019 - 12/2019



Ngày 8/3 cho các chị em nhà Cen



Tết Trung thu cho các Cenner nhí



Ngày 20/10 cho các chị em nhà Cen



RA MẮT NỀN TẢNG CENHOMES

Nền tảng công nghệ CenHomes đã được đầu tư và phát triển từ năm 2018 và đã mang lại những hiệu quả tốt nhờ việc ứng dụng công nghệ vào hoạt động phân phối Bất động sản. CenHomes được chính thức ra mắt vào tháng 5/2019 đã tạo tiền đề cho việc cung cấp thông tin và dịch vụ một cách nhanh chóng và chính xác hơn. Với sự thành công đó Cenland tiếp tục đẩy mạnh phát triển nền tảng CenHomes.vn để trở thành nền tảng phân phối Bất động sản cung cấp 50% số lượng giao dịch tại Việt Nam. Đồng thời cũng phát triển các tính năng mới nhằm tối ưu hóa nhu cầu về thông tin báo cáo phân tích thị trường, quản trị thông tin, định giá tài sản... bổ sung vào hệ sinh thái của Cen, giúp cho giao dịch bất động sản Việt Nam được thuận lợi, an toàn và minh bạch.



ĐƯA HỆ THỐNG ERP VÀO SỬ DỤNG

Nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, năng lực quản lý và chuẩn hóa các quy trình, nâng cao năng suất lao động thì từ năm 2018 CenLand đã xây dựng và phát triển hệ thống quản trị doanh nghiệp dựa trên nền tảng ERP và bắt đầu đưa vào sử dụng hiệu quả từ năm 2019.



XÂY DỰNG VÀ TIẾN HÀNH ĐÀO TẠO ĐỘI NGŨ MENTOR VÀ ĐẠI LÝ ỦY QUYỀN THEO CHUẨN CHƯƠNG TRÌNH QUỐC TẾ

Là nhân tố đóng vai trò quan trọng trong mô hình kinh doanh CenHomes, Mentor và Đại lý ủy quyền không chỉ là những người có kinh nghiệm, có đạo đức nghề nghiệp mà còn phải có trình độ chuyên môn đạt chuẩn quốc tế. Để đảm bảo chất lượng chuyên môn và hỗ trợ đội ngũ Mentor và Đại lý ủy quyền đạt hiệu quả cao trong công việc, bộ phận Đào tạo CenLand đã phối hợp với IEA - tổ chức bất động sản quốc gia Singapore xây dựng chương trình Đào tạo chuẩn quốc tế cho Mentor & Đại lý ủy quyền. Trong năm 2019 CenLand đã tiến hành đào tạo và cấp chứng chỉ cho hơn 200 mentor và học viên Đại lý ủy quyền, đóng góp cho công ty và xã hội một lực lượng môi giới bất động sản có trình độ đạt chuẩn quốc tế.



03. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

TĂNG TRƯỞNG HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG

Năm 2019 CenLand tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng doanh thu trên 38% và lợi nhuận 23%. Trong đó hoạt động môi giới tiếp tục duy trì tăng trưởng trên 10% đem về cho CenLand hơn 100 tỷ doanh thu mỗi tháng bất chấp điều kiện thị trường bất động sản không thuận lợi và hoạt động môi giới bất động sản gặp nhiều khó khăn.

Trên cơ sở mục tiêu chiến lược mở rộng hệ sinh thái bất động sản CenLand lấy dịch vụ môi giới làm hoạt động kinh doanh cốt lõi, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư, CenLand tăng cường các hoạt động đầu tư thứ cấp và phát triển các dịch vụ hỗ trợ chất lượng cao, đóng góp cho xã hội bằng việc xây dựng một hệ sinh thái bất động sản thực, dịch vụ thực. Bên cạnh đó mức nợ vay của công ty luôn duy trì ở mức thấp, đảm bảo tốt khả năng chi trả nợ vay.

Thông tin chi tiết xem tại Chương 3. Báo cáo Ban Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch hoạt động năm 2020 tại trang 44.

MỞ RỘNG HỢP TÁC CHẶT CHẼ VỚI NHIỀU CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐỐI TÁC UY TÍN

CenLand tiếp tục mở rộng hợp tác với các chủ đầu tư trong và ngoài nước như: Bitexco Group, Eurowindow Holding, VABIS Group, Khai Sơn, Gamuda Land (Malaysia), World Class Global (Australia) ... để đảm bảo nguồn hàng cung cấp luôn có số lượng lớn nhất, phân khúc và giá cả đa dạng nhất nhằm giải quyết đầy đủ nhu cầu của thị trường.

Trên hệ thống của CenLand luôn có hơn 100 dự án đang phân phối của hàng chục chủ đầu tư uy tín trên cả nước. CenLand cũng làm việc chặt chẽ với các chủ đầu tư để tư vấn các giải pháp phù hợp với từng dự án, chủ đầu tư và điều kiện thị trường, giúp giải quyết các vấn đề tồn tại của chủ đầu tư, nâng cao vị thế của CenLand và giúp khơi thông dòng chảy của thị trường.

DUY TRÌ VAI TRÒ DẪN ĐẦU TRONG LĨNH VỰC MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

CenLand luôn giữ vai trò là đơn vị môi giới bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Công ty sở hữu kho hàng các dự án lớn nhất trên thị trường với hàng trăm dự án. Bên cạnh đó, CenLand đưa ra các giải pháp sáng tạo, áp dụng các công nghệ mới nhất vào lĩnh vực phân phối bất động sản, phát triển các dịch vụ mới nhằm hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản với chất lượng thực và dịch vụ thực.

Nền tảng CenHomes tạo môi trường kết nối hàng trăm sàn liên kết, hàng chục ngàn môi giới bất động sản trên toàn quốc có thể tham gia phân phối các sản phẩm trong kho hàng dồi dào của CenHomes cùng công nghệ hiện đại hỗ trợ. CenHomes còn sẵn sàng chia sẻ văn phòng làm việc miễn phí cho các đơn vị liên kết phân phối, hỗ trợ điều kiện tốt nhất cho các sàn liên kết cùng phát triển. Thông qua đó, chung tay giúp đỡ các đơn vị môi giới BĐS vượt qua thời điểm đang vô cùng khó khăn của thị trường, góp phần giải quyết công ăn việc làm và các vấn đề xã hội.

ĐÓNG GÓP BỀN VỮNG CHO XÃ HỘI

CenLand tiếp tục được UBND quận Đống Đa tuyên dương là công ty thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế vào ngày 15/03/2019 và Cục thuế Hà Nội tuyên dương là công ty thực hiện tốt chính sách và pháp luật thuế vào 11/10/2019.

CenLand cũng vinh dự được xếp hạng 193 trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam và đạt giải thưởng đơn vị môi giới BĐS tốt nhất Việt Nam năm 2019.

ĐẢM BẢO TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH CỦA NHÀ NƯỚC TRONG QUÁ TRÌNH PHÂN PHỐI, ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Trong quá trình lựa chọn sản phẩm, nguồn hàng để cung cấp ra thị trường, các yếu tố pháp lý đều được xem xét kỹ lưỡng, đảm bảo sản phẩm phân phối cho người tiêu dùng là các sản phẩm đủ tiêu chuẩn pháp lý, dịch vụ cung cấp chất lượng cao. CenLand cũng tăng cường hợp tác với các chủ đầu tư có uy tín nhằm đem đến cho khách hàng sản phẩm tốt và an toàn. Các hàng hóa sản phẩm niêm yết trên CenHomes đều được kiểm duyệt một cách kỹ càng về độ chính xác và tính xác thực của sản phẩm.

Quá trình tư vấn cho các chủ đầu tư và tham gia đầu tư, CenLand luôn mang đến các concept được cập nhập mới nhất trong đó yếu tố cảnh quan được chú trọng cùng với việc gia tăng các tiện ích và chất lượng môi trường phục vụ nhu cầu ngày càng cao và đa dạng của khách hàng.

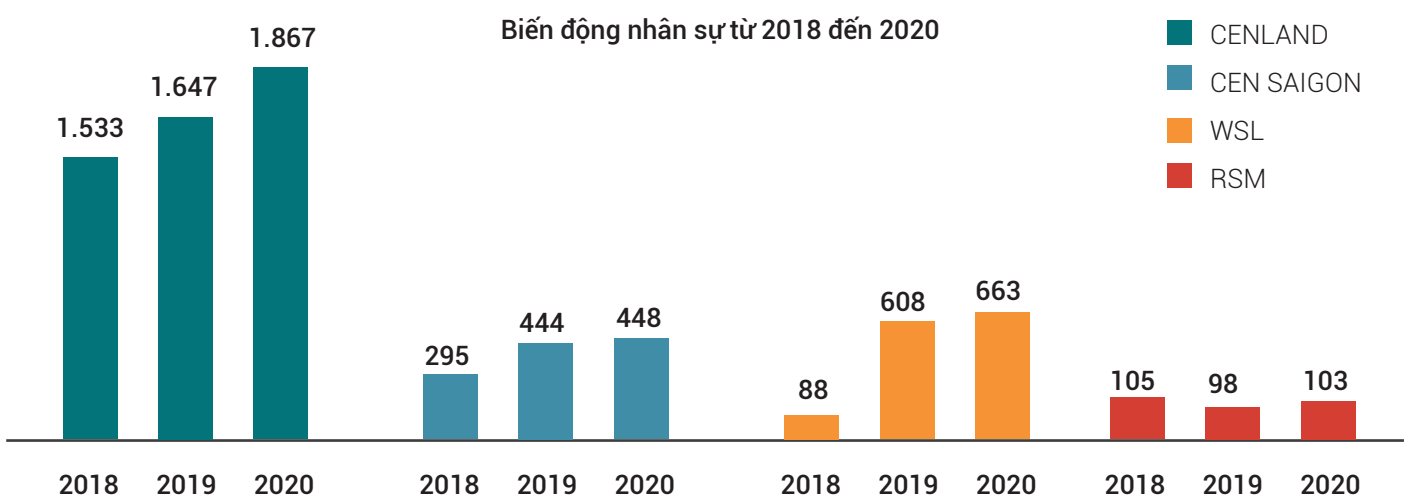
PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC BỀN VỮNG

Chính sách phát triển nguồn lực của CenLand luôn lấy con người làm trọng tâm phát triển, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, phát huy tối đa năng lực của từng thành viên. Đóng góp của mỗi cá nhân đều được ghi nhận, tưởng thưởng một cách xứng đáng.đang vô cùng khó khăn của thị trường, góp phần giải quyết công ăn việc làm và các vấn đề xã hội.

Chức năng	CEN LAND	CEN SAIGON	WSL	RSM
Cấp quản lý	159	73	75	22
Bán hàng	1.366	309	521	0
Hỗ trợ văn phòng	122	62	12	76
Tổng cộng	1.647	444	608	98

Bên cạnh việc chú trọng bồi dưỡng cho các nhân sự chủ chốt, nâng cao trình độ của nhân viên, công ty cũng quan tâm đến việc thu hút các nhân tài và nhân sự chất lượng cao bổ sung nguồn nhân lực cho công ty và đáp ứng nhu cầu tăng trưởng của doanh nghiệp.

Cấu trúc nhân sự của CenLand ổn định trong năm 2019 và tăng trưởng nhẹ trong năm 2020 nhờ sự hỗ trợ của các ứng dụng công nghệ trong việc quản lý, điều phối và kiểm soát công việc.



Chính sách phúc lợi

Thông qua việc điều chỉnh chính sách lương, hoa hồng và các chế độ phúc lợi dành cho CBCNV công ty; phê duyệt các quy trình, quy chế và áp dụng KPI nhằm đánh giá hiệu quả làm việc của CBCNV...

Các chính sách phúc lợi được áp dụng cho các CBCNV đảm bảo 100% lao động được hưởng các chính sách BHXH, BHYT, An toàn vệ sinh lao động theo quy định của bộ luật lao động.

Thường xuyên đảm bảo đủ việc làm, cải thiện điều kiện và môi trường làm việc nâng cao thu nhập cho người lao động. Thực hiện tốt các chế độ phúc lợi, phân phối tiền lương, tiền thưởng một cách công bằng cho CBNV.

Các cá nhân có thành tích trong công việc sẽ được vinh danh và ghi nhận lương thưởng xứng đáng 2 lần 1 năm. Nhiều cá nhân đã được tặng nhà và tặng xe nhờ thành tích kết quả kinh doanh vượt trội.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Công ty cũng thường xuyên quan tâm đến đời sống tinh thần cho nhân viên bằng việc tài trợ cho các câu lạc bộ văn hóa sinh hoạt theo từng sở thích khác nhau, tổ chức các sự kiện văn hóa thể thao giải trí cho nhân viên.



Đào tạo và phát triển

Tại Cen, chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực lấy học viên làm trung tâm để thiết kế các chương trình đào tạo theo mô hình 70:20:10. Theo đó, tuân theo giá trị cốt lõi của Tập đoàn và dựa trên việc hoạch định khung năng lực của từng vị trí chức danh, lộ trình phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân để thiết kế roadmap các chương trình đào tạo mang tính ứng dụng thực tiễn cao. Trong đó:

70% học qua trải nghiệm thực tế trong công việc. Các bài tập dự án, gia tăng trách nhiệm, đào tạo luân chuyển... - training onjob.

20% học từ xã hội thông qua các mối quan hệ cấp trên, đồng nghiệp, đối tác. Huấn luyện, truyền kinh nghiệm, phản hồi từ người khác, cộng đồng, chia sẻ từ người khác.

10% học từ các chương trình đào tạo - training inclass.

Quan điểm đào tạo gồm 04 yếu tố:

- Tính thực tế cao, có thể ứng dụng ngay: Chia sẻ kinh nghiệm – Công cụ - Xu hướng dựa thực tế triển khai
- Tính phù hợp: Khóa học được thiết kế dựa trên nhu cầu của học viên và tình hình kinh doanh
- Tính năng động: Khóa học được xây dựng dựa trên hoạt động và bài tập tình huống
- Tính thoải mái: Không khí học tập vui vẻ khuyến khích tham gia và chia sẻ.

Các loại hình đào tạo đa dạng xoay quanh giải trí cốt lõi và năng lực chuyên môn của nghề môi giới bất động sản:

- Kiến thức về luật pháp
- Am hiểu về phân khúc thị trường bất động sản mà mình hoạt động (Kiến thức về kinh tế, Kiến thức về Marketing)
- Kỹ năng giao tiếp
- Kỹ năng đàm phán
- Kỹ năng làm việc nhóm
- Kỹ năng bán hàng
- Tư duy sáng tạo
- Giải quyết vấn đề...

Đối tượng đào tạo đa dạng từ chuyên viên đến các cấp quản lý trong nội bộ và cả thị trường Bất động sản Việt Nam.



Các hoạt động gắn kết tập thể

Các hoạt động gắn kết nội bộ nhân viên trong công ty được thực hiện thường xuyên thông qua các buổi sinh hoạt của các câu lạc bộ theo sở thích, các sự kiện văn hóa tập thể như cuộc thi Miss Bikini, cuộc thi Cen's Got Talent; Giải bóng đá nam, nữ; Giải chạy marathon; Hội thao mừng sinh nhật công ty...

Ngoài ra công ty còn tổ chức các sự kiện nhân dịp 1/6, trung thu dành cho con em cán bộ nhân viên, sự kiện dành cho chị em phụ nữ nhân ngày 8/3 hay các kỳ nghỉ du lịch tập thể dành riêng cho cán bộ nhân viên nhà Cen.

Thông qua các hoạt động trên đã giúp nâng tinh thần đoàn kết và thấu hiểu lẫn nhau trong nội bộ nhân viên của công ty, nâng cao đời sống văn hóa tinh thần giúp cho cán bộ nhân viên có môi trường làm việc lành mạnh từ đó gắn bó và làm việc hiệu quả hơn.

HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Thông qua “Quỹ Hành động vì Nhân Ái”, CenLand luôn có trách nhiệm với xã hội, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn thông qua các chuyến đi từ thiện, các hoạt động bảo vệ môi trường và tiết kiệm tài nguyên.

Trong năm 2019 Cen đã thực hiện hàng chục chuyến thiện nguyện lên vùng cao, tham gia xây dựng 3 điểm trường, tặng hàng ngàn suất quà cho trẻ em nghèo, tài trợ phẫu thuật nụ cười cho 10 em và tài trợ mổ tim cho 3 em, toàn bộ nhân viên tập đoàn tham gia hiến máu tình nguyện nhằm bổ sung vào nguồn máu đang bị thiếu hụt nghiêm trọng.



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, công ty luôn chú trọng đến việc tiết kiệm năng lượng, xây dựng môi trường làm việc xanh, thân thiện với môi trường cho CBCNV.

Việc tiêu thụ năng lượng đều được kiểm soát và giao hạn mức cụ thể. Đối với các dự án do doanh nghiệp đầu tư hay tư vấn cho chủ đầu tư, công ty cũng rất chú trọng đến cảnh quan và tạo dựng môi trường sống xanh, gần gũi với thiên nhiên. Đây cũng là một tiêu chí để đánh giá giá trị của bất động sản đối với người tiêu dùng.



CHƯƠNG

06



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 86
87 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 88
89 BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- 90
91 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
- 92 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
- 93 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
- 94
119 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên (từ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Lê Xuân Nga	Ủy viên (từ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Chu Hữu Chiến	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 3 năm 2020)
Ông Cấn Công Việt	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 11 năm 2019)
Ông Lê Xuân Nga	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 11 năm 2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- ☒ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- ☒ Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ☒ Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- ☒ Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- ☒ Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số: 0934 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM
Ngày 30 tháng 3 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mạnh Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.773.513.275.278	1.678.371.811.888
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	167.519.548.490	322.785.384.428
1. Tiền	111		114.579.301.900	322.785.384.428
2. Các khoản tương đương tiền	112		52.940.246.590	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.439.223.211.461	894.504.065.731
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	813.472.253.359	682.721.841.425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	22.028.994.890	11.920.898.155
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	154.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	457.118.954.873	207.130.628.514
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(7.896.991.661)	(7.269.302.363)
III. Hàng tồn kho	140	10	141.709.747.174	459.866.859.977
1. Hàng tồn kho	141		141.709.747.174	459.866.859.977
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.060.768.153	1.215.501.752
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	25.060.485.517	1.215.501.752
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		282.636	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		908.056.576.088	649.937.833.974
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		654.409.030.229	482.052.153.009
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	654.409.030.229	482.052.153.009
II. Tài sản cố định	220		187.997.988.389	141.156.529.934
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	144.445.134.128	138.707.457.445
- Nguyên giá	222		164.596.115.004	148.172.635.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.150.980.876)	(9.465.177.560)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		78.951.584	223.761.872
- Nguyên giá	225		460.800.000	460.800.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(381.848.416)	(237.038.128)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	43.473.902.677	2.225.310.617
- Nguyên giá	228		56.304.333.121	5.175.247.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.830.430.444)	(2.949.936.888)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		42.446.678.380	19.720.849.068
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	42.446.678.380	19.720.849.068
IV. Tài sản dài hạn khác	260		23.202.879.090	7.008.301.963
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	22.655.435.056	7.008.301.963
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		547.444.034	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.681.569.851.366	2.328.309.645.862

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		783.550.094.177	839.065.836.690
I. Nợ ngắn hạn	310		779.500.548.629	836.906.097.565
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	92.779.145.913	116.002.550.628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.407.874.473	17.482.414.455
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	125.278.692.623	91.112.112.818
4. Phải trả người lao động	314		99.495.449.211	59.927.164.887
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	116.509.337.839	42.146.502.195
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.178.160.777	8.231.035.939
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	206.684.888.112	296.055.997.090
8. Vay ngắn hạn	320	19	82.727.415.533	170.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.439.584.148	35.948.319.553
II. Nợ dài hạn	330		4.049.545.548	2.159.739.125
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	3.276.866.095	2.159.739.125
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		772.679.453	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.898.019.757.189	1.489.243.809.172
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.898.019.757.189	1.489.243.809.172
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150.000.000.000	375.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.243.750.000	-
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.080.000)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		66.560.395.434	35.160.215.370
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		807.951.648.079	555.710.804.993
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		421.243.472.719	240.409.450.154
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		386.708.175.360	315.301.354.839
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		64.265.043.676	23.372.788.809
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.681.569.851.366	2.328.309.645.862


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	2.325.233.584.054	1.687.183.565.455
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		12.802.872.727	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.312.430.711.327	1.687.183.565.455
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	1.560.339.720.950	1.131.568.838.755
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		752.090.990.377	555.614.726.700
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	5.012.227.952	2.983.031.981
7. Chi phí tài chính	22		22.231.183.764	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.231.183.764	-
8. Chi phí bán hàng	25	24	51.044.307.179	14.173.084.767
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	190.687.903.461	141.380.137.573
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		493.139.823.925	403.044.536.341
11. Thu nhập khác	31		1.315.870.969	541.940.663
12. Chi phí khác	32		3.245.030.891	2.903.550.224
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.929.159.922)	(2.361.609.561)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		491.210.664.003	400.682.926.780
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		98.239.955.912	80.643.658.724
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		225.235.419	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		392.745.472.672	320.039.268.056
16.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		388.774.476.599	315.301.354.839
16.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		3.970.996.073	4.737.913.217
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	4.860	3.659

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	491.210.664.003	400.682.926.780
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	20.711.107.160	6.445.352.574
Các khoản dự phòng	03	627.689.298	1.878.302.039
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(5.012.227.952)	(2.924.904.676)
Chi phí lãi vay	06	22.231.183.764	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	529.768.416.273	406.081.676.717
Thay đổi các khoản phải thu	09	(542.299.930.363)	(414.748.428.109)
Thay đổi hàng tồn kho	10	318.157.112.803	(455.842.310.750)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	21.916.401.441	184.384.388.873
Thay đổi chi phí trả trước	12	(39.492.116.858)	(1.339.997.558)
Tiền lãi vay đã trả	14	(22.231.183.764)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(85.163.908.667)	(66.717.646.272)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(25.568.454.786)	(17.406.819.839)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	155.086.336.079	(365.589.136.938)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(111.041.940.981)	(70.818.303.208)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	72.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(197.500.000.000)	(746.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	42.000.000.000	746.500.000.000
5. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.858.433.431	2.852.177.403
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(262.683.507.550)	(67.893.398.532)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	39.605.000.000	625.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1.080.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	272.927.415.533	170.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(360.200.000.000)	(100.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(47.668.664.467)	695.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(155.265.835.938)	261.517.464.530
Tiền đầu năm	60	322.785.384.428	61.267.919.898
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	167.519.548.490	322.785.384.428

Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng

Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, và thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- ☒ 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; và
- ☒ Dịch vụ quản lý bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian triển khai của các dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 04 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	51.00%	51.00%	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	Hà Nội	80.00%	80.00%	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. Hồ Chí Minh	80.00%	80.00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Hà Nội	51.00%	51.00%	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Bên cạnh đó, Công ty có các Chi nhánh hoạt động tại các tỉnh thành bao gồm: Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Đồng Nai và 01 văn phòng đại diện tại Hàn Quốc.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay như trình bày tại Thuyết minh số 27.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	30
Máy móc thiết bị	3
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn không được trích khấu hao.

phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính là từ 2 đến 5 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí quảng cáo, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, chi phí thuê văn phòng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời gian của hợp đồng cho thuê.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	16,478,214,753	5,583,123,307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	98,101,087,147	317,202,261,121
Các khoản tương đương tiền (i)	52,940,246,590	-
	167,519,548,490	322,785,384,428

- (i) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 04 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,1% – 5,3%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	164.243.897.572	168.531.870.156
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	164.122.878.951	83.126.606.578
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa - Quốc Cường	82.583.156.042	-
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	72.410.595.683	61.661.483.507
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	50.493.352.293	-
Công ty Cổ phần Bitexco	44.155.189.652	-
Công ty Cổ phần VMF	39.284.199.789	86.239.992.938
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	26.268.475.059
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15.423.949.805	15.798.263.316
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	8.506.800.073	7.399.732.261
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Điền	8.225.014.182	21.395.671.082
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	8.124.420.772	11.169.886.586
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.341.973.394	36.130.085.422
Các khoản phải thu khách hàng khác	132.182.852.339	164.999.774.520
	813.472.253.359	682.721.841.425
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	166.101.202.906	84.213.628.711

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Công nghệ quốc tế G-Tech	18.750.270.000	-
Công ty Cổ phần CONSGROUP	-	9.355.163.980
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thế Kỷ	-	901.717.390
Các đối tượng khác	3.278.724.890	1.664.016.785
	22.028.994.890	11.920.898.155
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	-	901.717.390

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần VMF (i)	113.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (ii)	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (iii)	11.500.000.000	-
	154.500.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	30.000.000.000	-
(i)	Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần VMF theo các hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 3 – 6 tháng với lãi suất 9.5%/năm để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.	
(ii)	Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ theo các hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 6 – 12 tháng với lãi suất 9.5% để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.	
(iii)	Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn theo Hợp đồng tín dụng không lãi suất số 01/HĐVV/CENLAND-ĐẠINAMSON có thời hạn từ 3 tháng để thanh toán các chi phí liên quan tới Dự án xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ. Tài sản đảm bảo của khoản vay là 24 lô đất và quyền sở hữu 24 căn nhà xây thô gắn liền tại mặt tiền đường Nguyễn Văn Cừ.	

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Minh (i)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	62.225.124.126	75.181.130.714
Công ty TNHH Địa Ốc Gia Phú	5.391.000.324	5.391.000.324
Công ty TNHH Nam Hồng	24.866.804.508	23.441.015.836
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise	50.527.654	11.800.807.194
Tạm ứng cho nhân viên	55.974.102.229	15.661.274.581
Ký quỹ, ký cược	108.167.489.840	67.791.585.428
Phải thu khác	59.606.192	7.479.514.437
	457.118.954.873	207.130.628.514
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (iii)	654.409.030.229	482.052.153.009
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	648.858.889.194	479.960.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản Thế kỷ	499.800.000.000	315.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Bitexco	50.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	30.787.922.212	58.974.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22.550.000.000	25.600.000.000
+ Công ty cổ phần Khai Sơn	9.600.000.000	18.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	400.000.000	400.000.000
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	-	10.000.000.000
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	30.000.000.000
+ Các đối tượng khác	35.720.966.982	21.986.000.000
- Ký cược, ký quỹ khác	5.550.141.035	2.092.127.835
	654.409.030.229	482.052.153.009
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	531.300.000.000	345.000.000.000

- (i)

Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem số 93 phố Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội ký ngày giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn, đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác Dự án trên cùng Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bình Minh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án, Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và được tham gia xây dựng phương án kinh doanh, marketing, kế hoạch bán hàng của dự án.
- (ii)

Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt kiều quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ký ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án (“phần Dự án hợp tác”). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án

hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Công ty hoặc Công ty khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này.

Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m2 thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m2 đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

- (iii)

Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty mẹ và các Công ty con đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

9. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khó có khả năng thu hồi	8.166.991.660	269.999.999	8.166.991.660	897.689.297
a) Quá hạn trên 3 năm				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5.391.000.324	-	5.391.000.324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	-	384.300.000	-
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 Cổ phần TID	343.870.941	-	343.870.941	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39.683.691	-	39.683.691	-
b) Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45.898.815	-	45.898.815	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1.740.000.000	269.999.999	1.740.000.000	870.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55.378.595	-	55.378.595	27.689.297

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	134.291.594.347	-	447.532.625.040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.418.152.827	-	12.334.234.937	-
Cộng	141.709.747.174	-	459.866.859.977	-

- (i)

Phản ánh giá trị các bất động sản bao gồm các căn hộ, đất nền Công ty mua từ các chủ đầu tư để thực hiện kinh doanh.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo trang web Cenhomes.vn	23.071.688.106	-
Công cụ, dụng cụ	523.300.183	483.197.705
Chi phí sửa chữa văn phòng	131.789.342	857.500
Chi phí thuê văn phòng	898.742.403	591.645.790
Chi phí khác	434.965.483	139.800.757
	25.060.485.517	1.215.501.752
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.776.239.918	4.008.879.020
Chi phí sửa chữa văn phòng	18.707.052.041	2.621.375.351
Chi phí trả trước dài hạn khác	172.143.097	378.047.592
	22.655.435.056	7.008.301.963

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	110.684.934.984	35.900.000	34.188.353.273	3.263.446.748	148.172.635.005
Mua sắm mới	8.756.504.608	993.827.273	4.275.734.547	10.493.899.187	24.519.965.615
Phân loại lại	(8.096.485.616)	-	-	-	(8.096.485.616)
Số cuối năm	111.344.953.976	1.029.727.273	38.464.087.820	13.757.345.935	164.596.115.004
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	121.523.592	23.675.981	7.362.111.519	1.957.866.468	9.465.177.560
Trích khấu hao trong năm	3.661.399.244	167.544.001	4.366.848.876	2.490.011.195	10.685.803.316
Số cuối năm	3.782.922.836	191.219.982	11.728.960.395	4.447.877.663	20.150.980.876
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số cuối năm	107.562.031.140	838.507.291	26.735.127.425	9.309.468.272	144.445.134.128
Số đầu năm	110.563.411.392	12.224.019	26.826.241.754	1.305.580.280	138.707.457.445

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 3.126.342.851 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.031.669.312 đồng).

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	-	4.832.974.769	342.272.736	5.175.247.505
Mua sắm mới	-	43.032.600.000	-	43.032.600.000
Phân loại lại	8.096.485.616	-	-	8.096.485.616
Số cuối năm	8.096.485.616	47.865.574.769	342.272.736	56.304.333.121
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	2.792.887.761	157.049.127	2.949.936.888
Trích khấu hao trong năm	-	9.767.698.819	112.794.737	9.880.493.556
Số cuối năm	-	12.560.586.580	269.843.864	12.830.430.444
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số cuối năm	8.096.485.616	35.304.988.189	72.428.872	43.473.902.677
Số đầu năm	-	2.040.087.008	185.223.609	2.225.310.617

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.950.120.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 545.120.000 đồng).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Mua sắm (i)	35.502.628.341	15.769.759.350
- Xây dựng cơ bản (ii)	6.944.050.039	3.951.089.718
	42.446.678.380	19.720.849.068

- (i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang đầu tư để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.
- (ii) Phản ánh giá trị bất động sản mua về để hình thành tài sản cố định trong tương lai, nhằm phục vụ làm văn phòng làm việc và sàn thương mại.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	9.736.474.791	9.736.474.791	8.009.289.955	8.009.289.955
Công ty Cổ phần Bất Động sản Galaxy Land	3.089.023.296	3.089.023.296	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Lan	2.454.191.149	2.454.191.149	5.879.077.674	5.879.077.674
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.005.260.500	2.005.260.500	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	1.997.747.288	1.997.747.288	4.065.361.301	4.065.361.301
Công ty Cổ phần Nhà rề 24H	-	-	3.241.149.985	3.241.149.985
Các đối tượng khác	73.496.448.889	73.496.448.889	94.807.671.713	94.807.671.713
	92.779.145.913	92.779.145.913	116.002.550.628	116.002.550.628
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	13.205.082.918	13.205.082.918	13.574.730.720	13.574.730.720

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong năm			
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10.363.509.657	142.947.398.940	137.407.932.659	15.902.975.938
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.699.167.391	98.239.955.912	85.163.908.667	60.775.214.636
Thuế thu nhập cá nhân	33.049.435.770	78.597.631.257	63.056.330.362	48.590.736.665
Các loại thuế khác	-	6.073.081.382	6.063.315.998	9.765.384
Cộng	91.112.112.818	325.858.067.491	291.691.487.686	125.278.692.623

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới phải trả cho sànn liên kết	104.331.360.315	40.000.037.841
Các khoản phụ cấp phải trả	-	2.104.824.354
Chi phí phải trả khác	12.177.977.524	41.640.000
	116.509.337.839	42.146.502.195

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	292.593.969	228.541.107
Bảo hiểm xã hội	246.673.720	528.506.858
Nhận tiền góp vốn	-	168.049.784.150
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	143.049.784.150
- Công ty TNHH World Eye Vision	-	25.000.000.000
Tiền đặt cọc mua căn hộ (i)	193.148.624.440	117.561.428.990
Phải trả bà Trần Thị Thanh Bình	-	3.479.665.046
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.529.013.750	4.630.000.000
Phải trả khác	6.467.982.233	1.578.070.939
	206.684.888.112	296.055.997.090
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.276.866.095	2.159.739.125
	3.276.866.095	2.159.739.125

- (i) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối. Các khoản đặt cọc này sẽ được bù trừ vào giá trị thanh toán đợt 1 theo điều khoản Hợp đồng mua bán.

19. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt nam - chi nhánh Đông Hà Nội (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	140.000.000.000	140.000.000.000	60.000.000.000	185.200.000.000	14.800.000.000	14.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (iii)	-	-	137.927.415.533	100.000.000.000	37.927.415.533	37.927.415.533
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
	170.000.000.000	170.000.000.000	272.927.415.533	360.200.000.000	82.727.415.533	82.727.415.533

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/352851/HĐTD ngày 21 tháng 12 năm 2018 có hạn mức 30 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với thời hạn vay là 225 ngày. Lãi suất vay 8,7%/năm; lãi suất áp dụng thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên là ngày 01 tháng 3 năm 2019. Khoản vay được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sànn kinh doanh dịch vụ, thương mại tầng 01 tòa J, tòa H và tòa K thuộc khu chung cư cao tầng CT7 thuộc dự án Tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, khu đô thị Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0618/HĐHM/VPB-CENLAND ngày 03 tháng 10 năm 2018 với hạn mức 200 tỷ đồng được sử dụng để tài trợ và bù đắp tiền ký quỹ, đặt cọc/tiền đảm bảo đã thanh toán trong vòng không quá 01 tháng theo các hợp đồng môi giới trước thời điểm ký hợp đồng này; tài trợ

tiền lương thưởng hoa hồng phục vụ hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản của Công ty kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực; tài trợ tiền thanh toán giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng và bù đắp các khoản đã thanh toán của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG về Dự án Đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ tại phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 12 năm 2018, số tiền 140 tỷ đồng để bù đắp một phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 12 năm 2019. Lãi suất vay 9,5%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kì điều chỉnh đầu tiên là ngày 29 tháng 01 năm 2019. Nợ gốc được trả 03 tháng một lần và trả thành 4 kỳ, kỳ trả đầu tiên là ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là Văn phòng làm việc tầng 2 và 3 thuộc Tổ hợp căn hộ cao cấp và văn phòng làm việc Dolphin Plaza, số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà số 02/2019/352851/HĐTD ngày 23 tháng 10 năm 2019 với hạn mức 50.000.000.000 đồng được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời gian vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 7,8%/năm, cố định trong suốt thời gian vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ và Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land, cụ thể:

- ☒ Quyền sử dụng đất và sần dịch vụ thương mại tầng 1 và tầng 2, sần dịch vụ thương mại SH – 41, SH – 43 tại ô đất H - CT2, Khu nhà ở Hi Brand, Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- ☒ Căn hộ chung cư số B0607 tại tòa B, tòa nhà Tổ hợp Sky City Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp 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 sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	250.000.000.000	-	-	-	12.899.194.890	296.505.582.950	18.934.946.333	578.339.724.173
Phát hành cổ phiếu	250.000.000.000	375.000.000.000		-	-	-	-	625.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	315.301.354.839	4.737.913.217	320.039.268.056
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	22.261.020.480	(22.261.020.480)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.566.363.593)	(206.291.782)	(32.772.655.375)
Khác	-	-	-	-	-	(1.268.748.723)	(93.778.959)	(1.362.527.682)
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	375.000.000.000	-	-	35.160.215.370	555.710.804.993	23.372.788.809	1.489.243.809.172
Phát hành cổ phiếu (i)	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	-	(75.000.000.000)	-	-
Công ty con tăng vốn trong nă	-	9.243.750.000	-	-	-	-	30.361.250.000	39.605.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	388.774.476.599	3.970.996.073	392.745.472.672
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	31.921.539.680	(31.921.539.680)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(22.605.835.345)	(453.884.036)	(23.059.719.381)
Chi tiền mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	(1.080.000)	-	-	-	(1.080.000)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Công ty con	-	(9.243.750.000)	9.243.750.000	-	(521.359.616)	(6.744.258.597)	7.265.618.213	-
Khác	-	-	-	-	-	(261.999.891)	(251.725.383)	(513.725.274)
Số dư cuối năm nay	800.000.000.000	150.000.000.000	9.243.750.000	(1.080.000)	66.560.395.434	807.951.648.079	64.265.043.676	1.898.019.757.189

- (i) Theo Nghị quyết số 06/2019/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 01 năm 2019, Công ty mẹ đã bổ sung vốn góp của chủ sở hữu 300 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 với số tiền 75 tỷ đồng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu số tiền 225 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty cũng mua lại 108 cổ phiếu quỹ tương đương 1.080.000 đồng do số cổ phiếu lẻ phát sinh.
- (ii) Công ty mẹ và các công ty con đã thực hiện trích Quỹ Đầu tư phát triển và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 với số tiền lần lượt khoảng 31,9 tỷ đồng và 23 tỷ đồng theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 3 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 800 tỷ đồng.

Cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số cổ phiếu của Công ty đang lưu hành như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>80.000.000</i>	<i>50.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>108</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>79.999.892</i>	<i>50.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

21. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản;
- Các dịch vụ khác;

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Dịch vụ môi giới bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
Tài sản				
Tiền	153.419.308.728	13.100.239.762	-	166.519.548.490
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.600.214.603.964	44.886.455.898	(205.877.848.401)	1.439.223.211.461
Hàng tồn kho	135.693.410.557	6.016.336.617	-	141.709.747.174
Tài sản ngắn hạn khác	27.797.988.325	-	(2.737.220.172)	25.060.768.153
Các khoản phải thu dài hạn	654.409.030.229	-	-	654.409.030.229
Tài sản cố định	187.054.907.270	945.785.664	(2.704.545)	187.997.988.389
Tài sản dở dang dài hạn	41.332.374.818	1.114.303.562	-	42.446.678.380
Đầu tư tài chính dài hạn	50.520.000.000		(50.520.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	21.335.579.529	1.319.855.527	547.444.034	23.202.879.090
Tổng tài sản hợp nhất	2.872.777.203.420	67.382.977.030	(258.590.329.084)	2.681.569.851.366
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	957.979.982.690	31.261.811.603	(209.741.245.664)	779.500.548.629
Nợ dài hạn	3.276.866.095	-	772.679.453	4.049.545.548
Tổng nợ phải trả hợp nhất	961.256.848.785	31.261.811.603	(208.968.566.211)	783.550.094.177

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Dịch vụ môi giới bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
Tài sản				
Tiền	317.170.114.465	5.615.269.963	-	322.785.384.428
Các khoản phải thu ngắn hạn	970.442.086.745	48.049.583.390	(123.987.604.404)	894.504.065.731
Hàng tồn kho	451.455.855.917	8.411.004.060	-	459.866.859.977
Tài sản ngắn hạn khác	1.215.501.752	-	-	1.215.501.752
Các khoản phải thu dài hạn	482.052.153.009	-	-	482.052.153.009
Tài sản cố định	141.060.446.533	109.606.125	(13.522.724)	141.156.529.934
Tài sản dở dang dài hạn	18.684.287.615	1.036.561.453	-	19.720.849.068
Đầu tư tài chính dài hạn	40.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	6.552.335.253	455.966.710	-	7.008.301.963
Tổng tài sản hợp nhất	2.428.632.781.289	63.677.991.701	(164.001.127.128)	2.328.309.645.862
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	925.142.809.684	35.750.892.285	(123.987.604.404)	836.906.097.565
Nợ dài hạn	2.159.739.125	-	-	2.159.739.125
Tổng nợ phải trả hợp nhất	927.302.548.809	35.750.892.285	(123.987.604.404)	839.065.836.690

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Dịch vụ môi giới bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
Tổng doanh thu thuần	2.589.481.840.699	172.793.304.705	(449.844.434.077)	2.312.430.711.327
Chi phí kinh doanh	2.091.380.811.116	161.672.549.821	(450.981.429.347)	1.802.071.931.590
- Giá vốn hàng bán	1.864.977.855.449	130.263.727.265	(442.955.301.140)	1.552.286.281.574
- Chi phí bán hàng	52.725.731.965	-	(1.681.424.786)	51.044.307.179
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	173.677.223.702	31.408.822.556	(6.344.703.421)	198.741.342.837
Kết quả hoạt động kinh doanh	498.101.029.583	11.120.754.884	1.136.995.270	510.358.779.737
Doanh thu hoạt động tài chính				5.012.227.952
Chi phí tài chính				22.231.183.764
(Lỗ) khác				(1.929.159.922)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				491.210.664.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				98.239.955.912
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				225.235.419
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				392.745.472.672

Kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tổng doanh thu thuần	1.822.327.500.768	135.340.069.232	(270.484.004.545)	1.687.183.565.455
Chi phí kinh doanh	1.432.272.415.278	125.504.245.160	(270.654.599.343)	1.287.122.061.095
- Giá vốn hàng bán	1.299.372.836.028	98.916.751.410	(266.720.748.683)	1.131.568.838.755
- Chi phí bán hàng	17.566.349.661	-	(3.393.264.894)	14.173.084.767
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	115.333.229.589	26.587.493.750	(540.585.766)	141.380.137.573
Kết quả hoạt động kinh doanh	390.055.085.490	9.835.824.072	170.594.798	400.061.504.360
Doanh thu hoạt động tài chính (Lỗ) khác				2.983.031.981 (2.361.609.561)
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				400.682.926.780
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				80.643.658.724
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				320.039.268.056

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.325.233.584.054	1.687.183.565.455
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	1.277.210.854.951	1.163.464.253.280
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.000.363.882.781	462.567.068.958
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	27.430.671.056	60.727.323.462
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	20.228.175.266	424.919.755
	2.325.233.584.054	1.687.183.565.455
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	12.802.872.727	
	12.802.872.727	-
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	188.237.651.751	249.455.387.761

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	805.164.689.655	722.181.463.730
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	724.721.309.802	384.658.449.630
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	20.679.166.124	24.304.005.640
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	9.774.555.369	424.919.755
	1.560.339.720.950	1.131.568.838.755

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	11.598.321.746	9.546.803.527
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	11.148.556.490	4.518.109.675
Các khoản chi phí bán hàng khác	28.297.428.943	108.171.565
	51.044.307.179	14.173.084.767
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí vật liệu quản lý	2.070.269.906	1.307.110.974
Chi phí nhân công	99.610.762.171	73.870.305.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.663.719.064	4.861.081.066
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.396.876.549	32.786.834.187
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	37.946.275.771	28.554.805.557
	190.687.903.461	141.380.137.573

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.070.269.906	1.438.414.200
Chi phí nhân công	533.711.569.148	395.554.114.783
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.711.107.160	6.445.352.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	463.363.080.625	471.911.687.153
Chi phí khác	66.152.148.359	28.432.577.122
	1.086.008.175.198	903.782.145.832

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi cho vay	1.779.756.295	523.150.685
Lãi tiền gửi	3.232.471.657	2.329.026.718
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	130.854.578
	5.012.227.952	2.983.031.981

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND)	388.774.476.599	315.301.354.839
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND) (i)	-	22.605.835.345
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	388.774.476.599	292.695.519.494
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	79.999.909	80.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	4.860	3.659

(i) Công ty không trừ số tiền trích Quỹ khen thưởng phúc lợi khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu do tỷ lệ trích chưa được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông năm 2019 của Công ty và các Công ty con, theo đó Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi phụ thuộc vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020.

Đồng thời, Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2019 để trình bày lại Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 19, trong năm, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với tổng số lượng là 30.000.000 cổ phiếu.

Do ảnh hưởng của việc xác định lại Quỹ khen thưởng phúc lợi và phát hành thêm cổ phiếu như trên, Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được tính toán và trình bày lại như sau:

	Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.880	(221)	3.659

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	178.376.770.967	245.573.568.396
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	6.246.959.102	2.986.437.665
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	520.107.732	25.938.156
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	373.508.196	86.548.294
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	2.026.874.764	759.857.168
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	693.430.990	23.038.082
	188.237.651.751	249.455.387.761
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	137.580.500.102	144.209.181.818
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	-	71.399.570.843
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	4.091.974.578	21.038.944.968
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	979.933.280	2.973.896.024
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	19.403.657.897	12.814.117.699
	162.066.065.857	252.435.711.352
Cho vay vốn lưu động		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	72.000.000.000	-
	72.000.000.000	-
Thu hồi gốc vay vốn lưu động		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	(42.000.000.000)	-
	(42.000.000.000)	-
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Th	1.556.178.082	523.150.685
	1.556.178.082	523.150.685
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	7.961.740.985	5.292.434.301

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	164.392.058.433	83.881.907.266
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	581.721.067	28.531.972
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	648.217.842	170.274.160
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	6.534.000	71.725.684
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể Kỳ	472.671.564	9.897.473
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	51.292.156
	166.101.202.906	84.213.628.711
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	-	901.717.390
	-	901.717.390
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2.005.260.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	9.736.474.791	8.009.289.955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	1.142.392.638	517.702.338
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Th	314.000.924	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	6.954.065	5.047.738.427
	13.205.082.918	13.574.730.720
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	499.800.000.000	315.000.000.000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	30.000.000.000
Ông Chu Hữu Chiến	16.000.000.000	-
Ông Nguyễn Anh Hương	15.500.000.000	-
	531.300.000.000	345.000.000.000
Phải thu về cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Th	30.000.000.000	-
	30.000.000.000	-

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phí tiền tệ

Như trình bày tại Thuyết minh số 19, trong năm, Công ty đã thực hiện xong việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với tổng số lượng là 30.000.000 cổ phiếu, theo đó Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chỉ bao gồm số vốn góp của các cổ đông không kiểm soát của Công ty con và không bao gồm số vốn điều lệ tăng từ sự kiện phát hành cổ phiếu bổ sung nêu trên.

30. THÔNG TIN KHÁC

Theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03, 04 và 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.599.998.920.000 VND. Mục đích sử dụng vốn bao gồm: thanh toán các chi phí đầu tư, xây dựng các hạng mục thuộc Dự án tại khu đô thị phường Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh; thanh toán cho khoản vay đến hạn; thanh toán tiền góp vốn còn lại và hoàn thiện các hạng mục đầu tư, xây dựng Dự án Làng Việt kiều quốc tế tại Hải Phòng, và bổ sung vốn lưu động. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ nêu trên chưa được triển khai.

31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Do những ảnh hưởng của diễn biến dịch bệnh COVID-19, ngành nghề hoạt động của Công ty đang chứa đựng các rủi ro về sự biến động thị trường bất động sản. Những thay đổi này có thể ảnh hưởng đến những lợi ích và nghĩa vụ kinh tế của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng sự thay đổi của thị trường bởi ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 là rất khó dự đoán. Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang thận trọng theo dõi và đánh giá ảnh hưởng có thể có của vấn đề này đối với hoạt động của Công ty trong năm 2020.


Nguyễn Công Sơn
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Chu Hữu Chiến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



 ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP 


CHU HỮU CHIẾN
Tổng Giám đốc

