



# 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. Tâm 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)

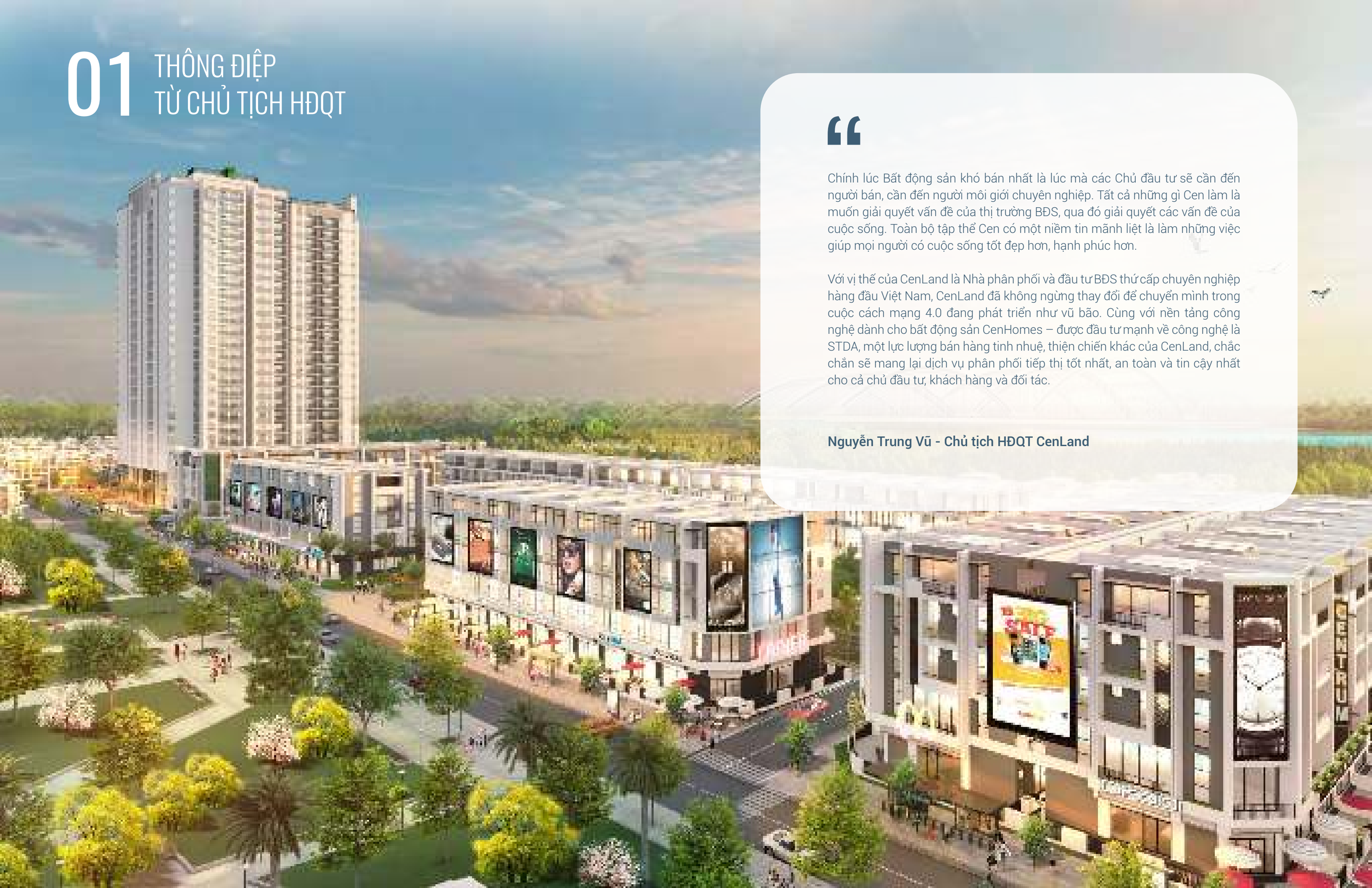
# 01 THÔNG ĐIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

“

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 TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI



## TÂM 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

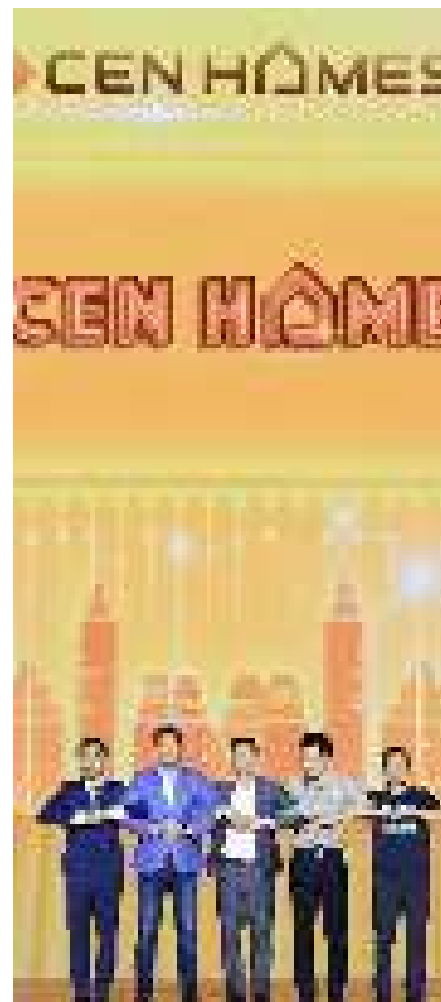
▶ **2.682** TỶ ĐỒNG  
TỔNG TÀI SẢN

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

▶ **GẦN 3.000**  
NHÂN VIÊN

# 04

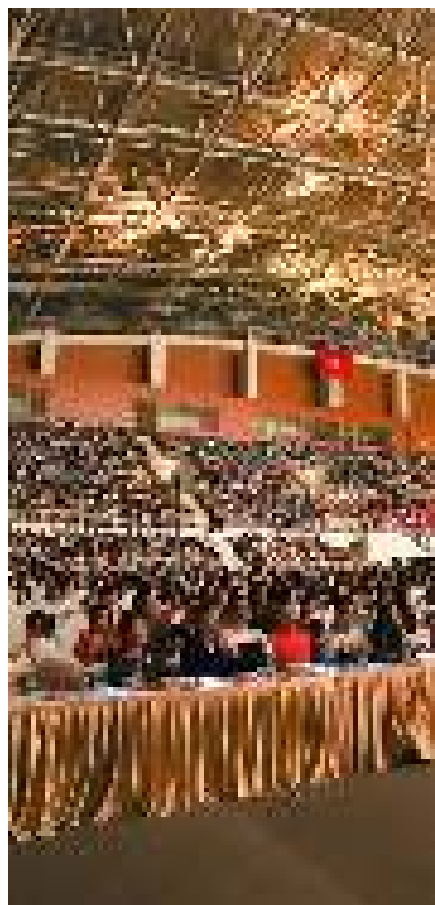
10 Sự kiện nổi bật của CenLand 2019



## 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 Donald 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.

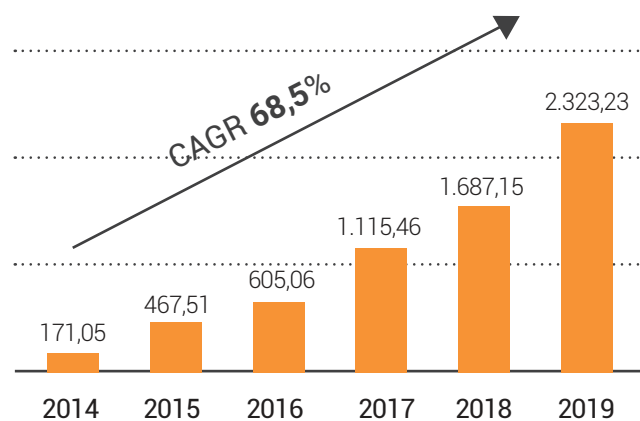
Tại các khóa học này, các học viên sẽ được đào tạo các kỹ năng và nghiệp vụ cần thiết trong công việc của Mentor, Đại lý ủy quyền. Cụ thể như: nâng cao khả năng giao tiếp, thuyết phục và đàm phán tốt; có khả năng thẩm định đánh giá BĐS trước khi đưa vào hệ thống một cách bài bản, chuyên nghiệp,... Đặc 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.



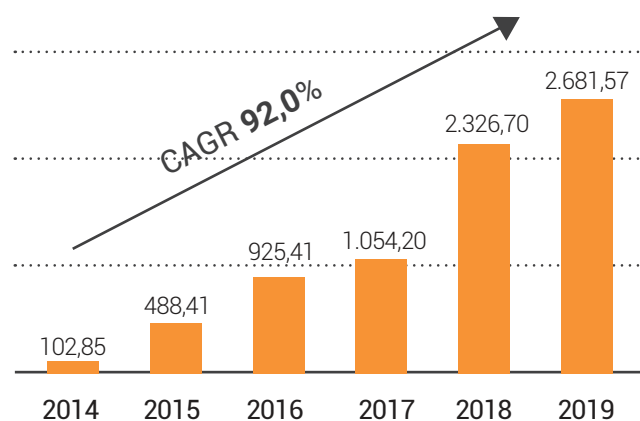
# 05 Thành tựu 5 năm giai đoạn (2014 -2019)

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

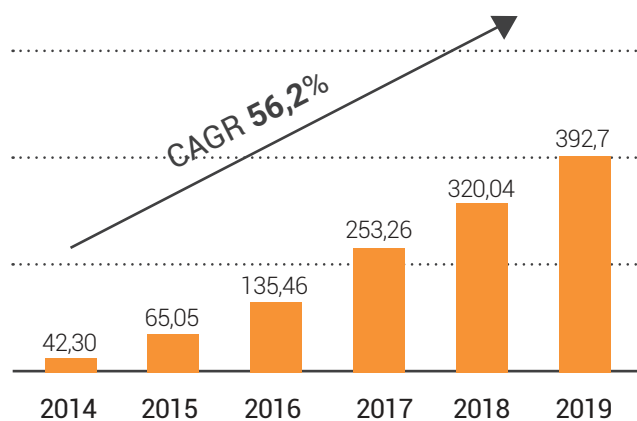
**DOANH THU**  
(tỷ đồng)



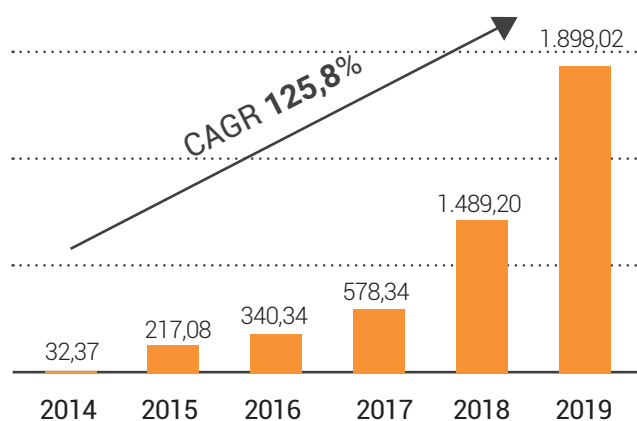
**TỔNG TÀI SẢN**  
(tỷ đồng)



**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

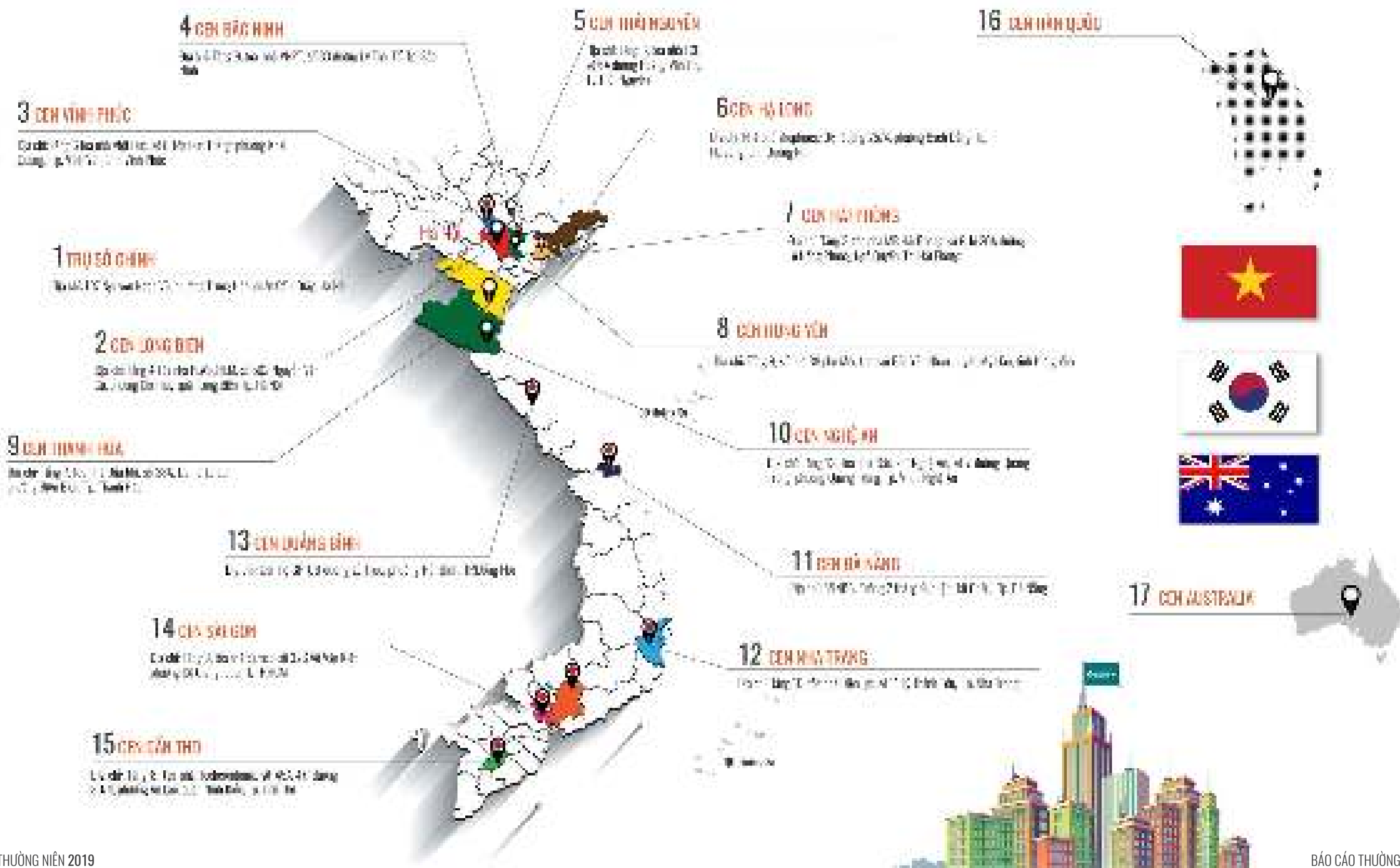
### NĂM 2016

- 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%

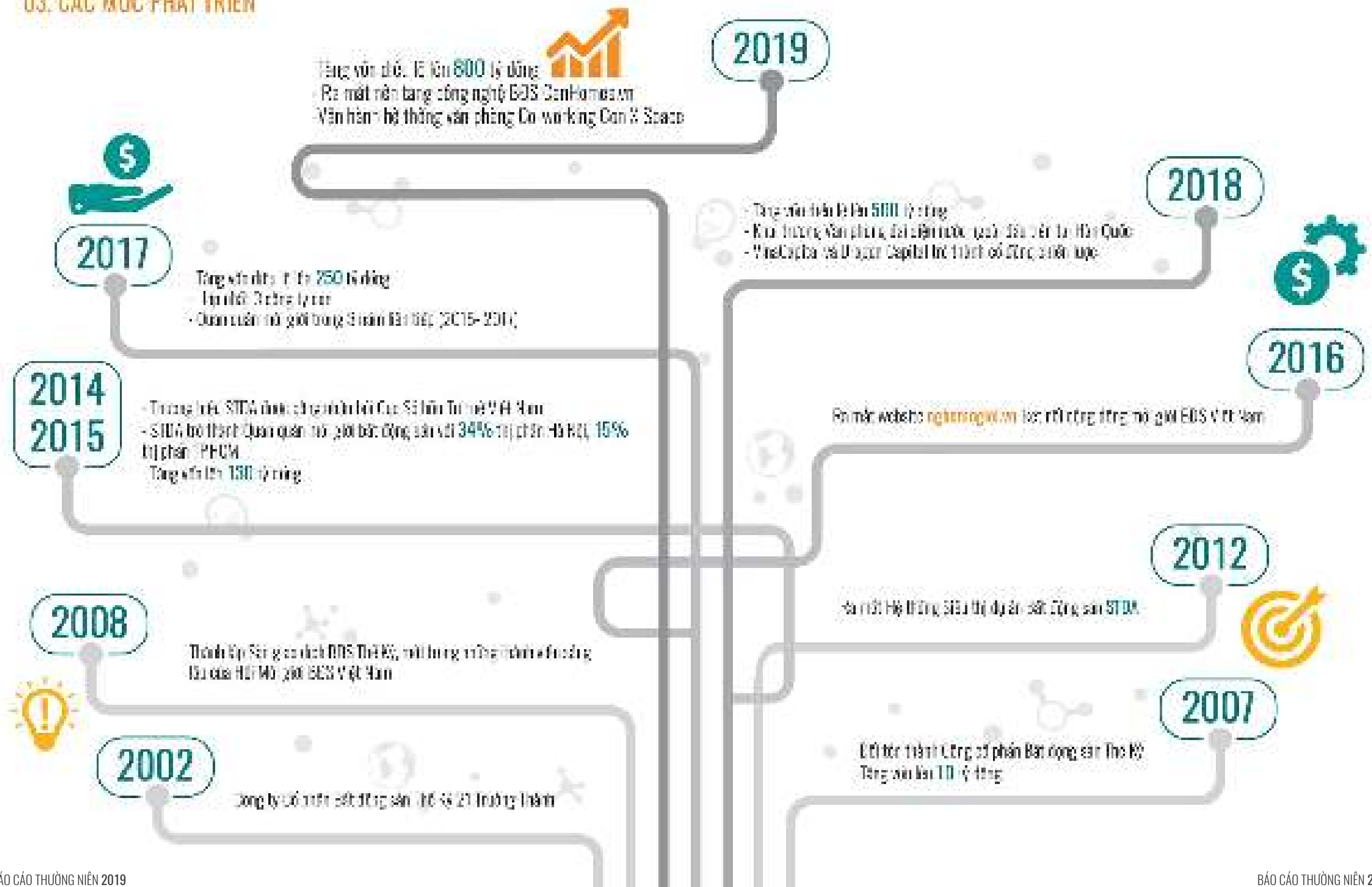
## CTCP M&I THẾ KỶ

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

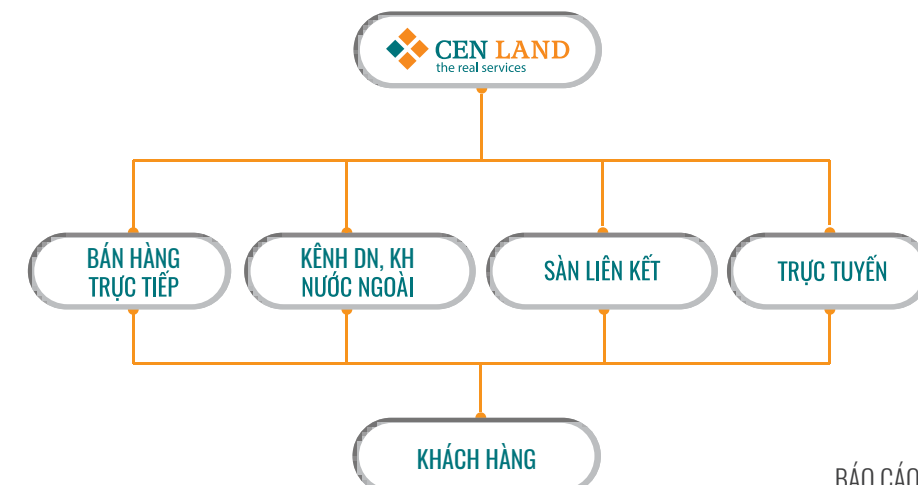
CenLand là công ty đi đầu trong lĩnh vực phân phối bất động sản với hệ thống phân phối đa dạng trên khắp cả nước. CenLand đã xây dựng được hệ thống kinh doanh vững chắc kết hợp cả hình thức kinh doanh truyền thống và hiện đại với 4 kênh phân phối bao gồm: Hệ thống siêu thị Dự án Bất động sản STDA, nền 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





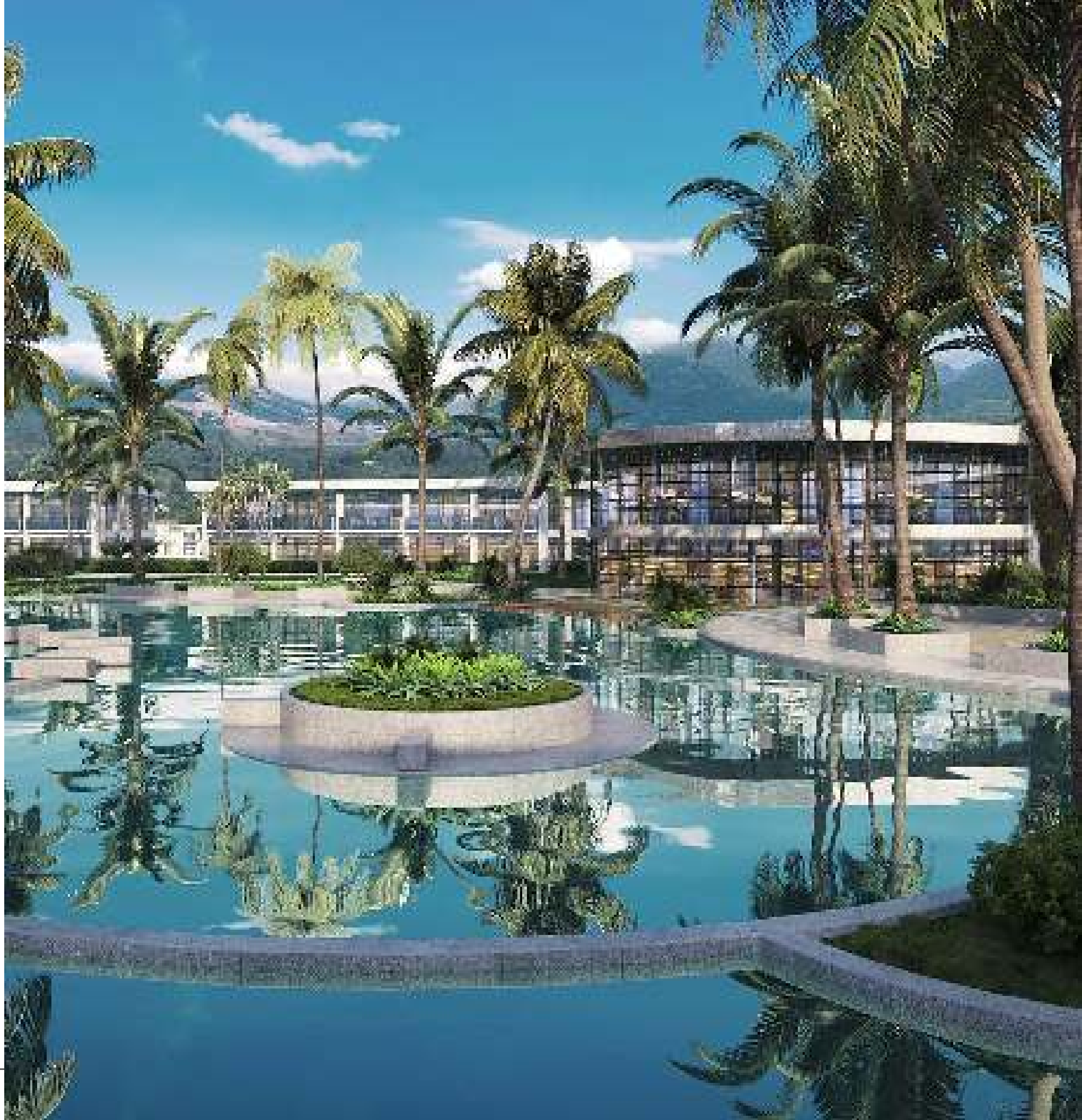
## ĐẦU TƯ, HỢP TÁC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THỨ CẤP



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

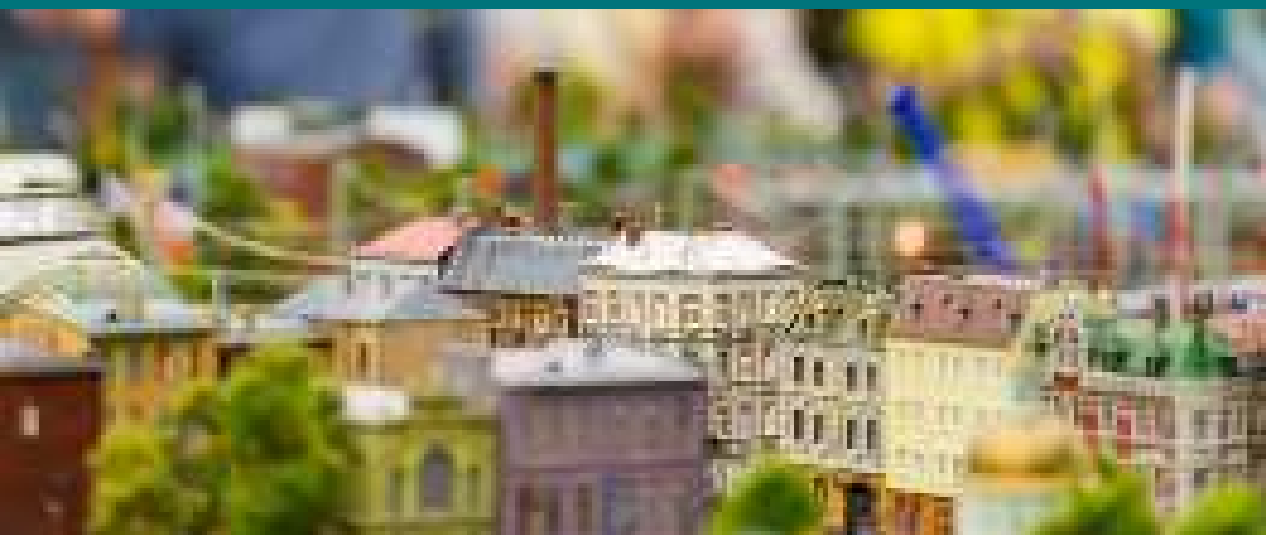
Về mảng Tư vấn chiến lược Marketing, truyền thông, quảng cáo, CenLand có công ty thành viên hoạt động chuyên biệt trong lĩnh vực truyền thông, quảng cáo BĐS là Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới.

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.

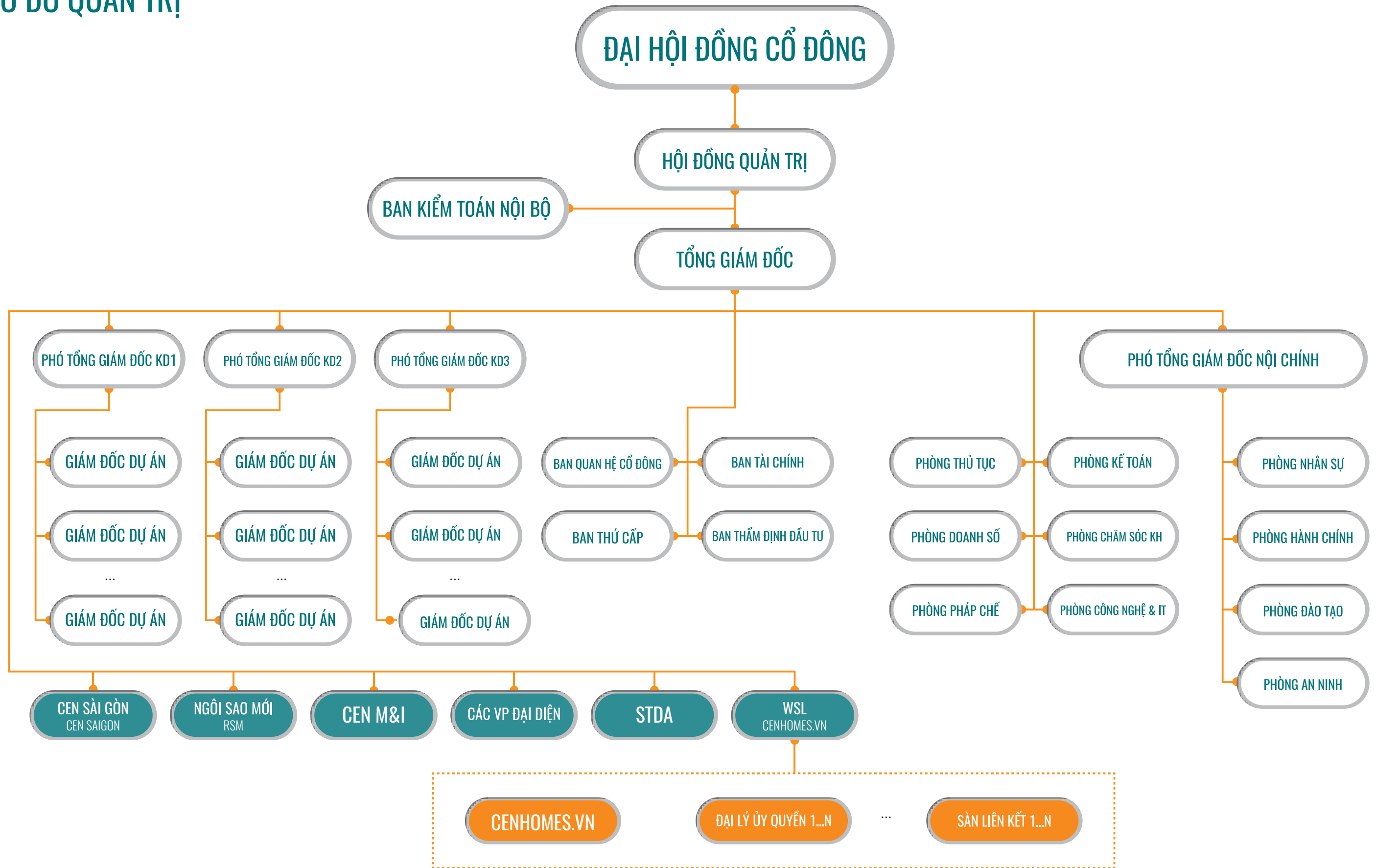
Tính đến thời điểm hiện tại, Ngôi Sao Mới đã tư vấn chiến lược và triển khai các hoạt động Truyền thông – Marketing cho khoảng 200 dự án. Với dịch vụ chuyên nghiệp, Ngôi Sao Mới sẽ giúp các sản phẩm BĐS tiếp cận khách hàng dễ dàng hơn, từ đó giúp khách hàng hiểu và sở hữu những sản phẩm BĐS ưng ý nhất.

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.



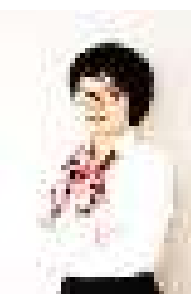
**Ông Phạm Thanh Hưng**  
Phó Chủ tịch HĐQT

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 DOÃN 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%.

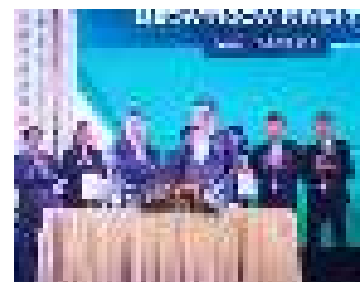
### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

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%

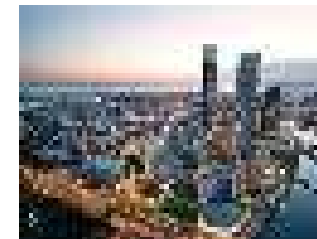
### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH CÁC LĨNH VỰC

#### 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....



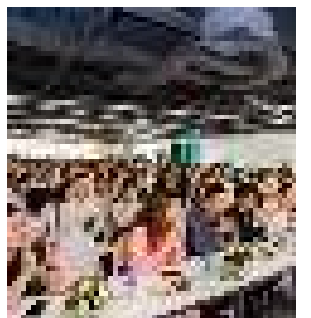
Trên danh sách dự án đang phân phối của CenLand luôn có hơn 100 dự án thuộc các phân khúc khác nhau từ trung đến cao cấp sẵn sàng cung cấp hàng ra thị trường. Với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực bất động sản và thấu hiểu nhu cầu của khách hàng, CenLand đã tư vấn và giúp cho các chủ đầu tư tiêu thụ 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.

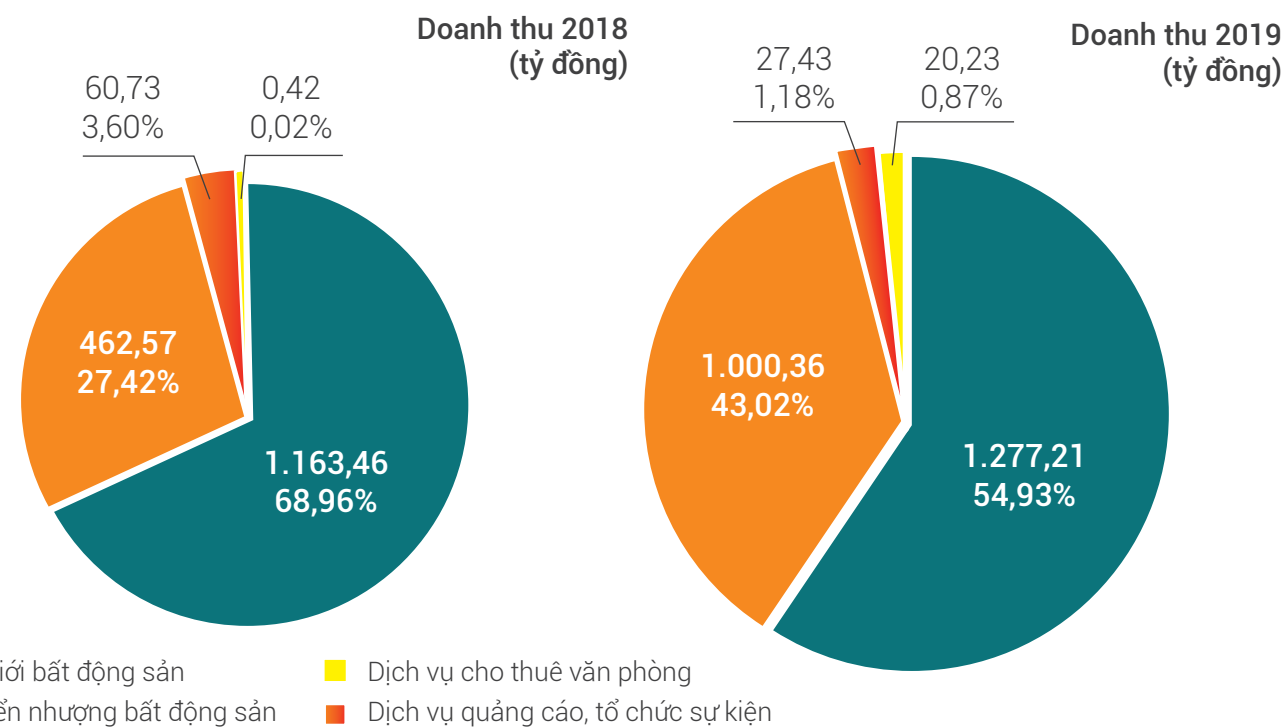




### CƠ CẤU DOANH THU

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	%
<b>Nợ phải trả</b>	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%
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	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%	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	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 (Triệu đồng)	TỶ TRỌNG	GIÁ TRỊ (Triệu đồng)	TỶ TRỌNG	%
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	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%
<b>Tài sản dài hạn</b>	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%
<b>Tổng cộng tài sản</b>	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
<b>1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán (lần)</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,01	2,28	13,5%
Hệ số thanh toán nhanh	1,46	2,09	43,8%
<b>2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn (lần)</b>			
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%
<b>3. Chỉ tiêu về nợ vay (lần)</b>			
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	-
<b>4. Chỉ tiêu năng lực hoạt động (vòng)</b>			
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%
<b>5. Chỉ tiêu khả năng sinh lợi (%)</b>			
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 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 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
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>2.562</b>	<b>2.325</b>	<b>91%</b>
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%
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>562,5</b>	<b>491,2</b>	<b>87%</b>

## 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 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 tra 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.





## 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 NHƯỢNG**  
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.

### 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:

**T**iếp 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.

**K**iến 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.

**T**ận 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.

**T**iếp 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.

**T**iếp 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.

**T**riển 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.



# 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

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 nhật và đánh giá tình hình, từ đó có những quyết sách kịp thời và chiến lược phù hợp.

## 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.

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..

## 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.

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 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

### - 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. Mối quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình hoạt

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.

## 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 đọng vốn do khả năng thanh khoản chậm, khách hàng không thực hiện thanh toán đúng hạn, khả năng quản lý tiến độ dự án

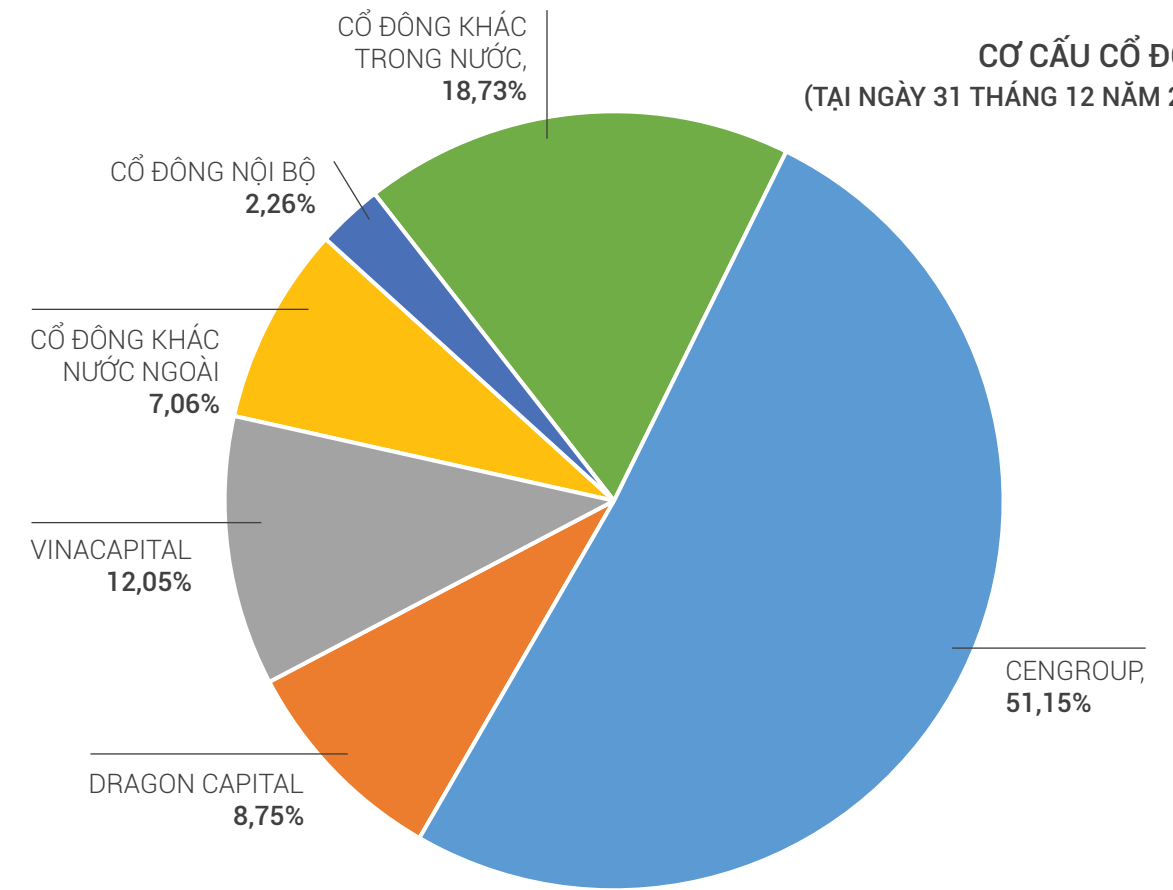
chưa đồng nhất...Với kinh nghiệm trong ngành bất động sản từ năm 2002 đến nay, ban lãnh đạo Công ty đã lường trước được các rủi ro này và cân nhắc kế hoạch phát triển theo hướng từng bước theo từng giai đoạn. Đầu tiên, Công ty sẽ thực hiện đầu tư thông qua việc liên kết với các công ty khác trong cùng 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:	<b>CRE</b>
Giá cổ phiếu (VNĐ)	<b>24.800</b>
Giá cao nhất/thấp nhất 52 tuần (VNĐ)	<b>28.600/23.300</b>
Giá tăng/giảm (12 tháng) (%)	<b>-4,6%</b>
Khối lượng cổ phiếu niêm yết (cp)	<b>80.000.000</b>
Khối lượng cổ phiếu lưu hành (cp)	<b>79.999.892</b>
Khối lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng (cp)	<b>29.201.446</b>
Khối lượng cổ phiếu quỹ (cp)	<b>108</b>
Khối lượng giao dịch trung bình 10 phiên (cp)	<b>215.079</b>
Vốn điều lệ (tỷ đồng)	<b>800</b>
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	<b>1.984</b>
Vốn hóa thị trường (triệu USD)	<b>85,74</b>
Số lượng cổ phiếu NĐTNN sở hữu (cp)	<b>22.286.320</b>
Số lượng cổ phiếu NĐTNN được phép mua (cp)	<b>39.200.000</b>
Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN	<b>27,86%</b>
Giới hạn tỷ lệ sở hữu của NĐTNN	<b>49%</b>
Cổ tức 2018 bằng cổ phiếu	<b>15%</b>
Chia thưởng cổ phiếu	<b>45%</b>
EPS (VNĐ)	<b>4.924</b>
PE	<b>5,0</b>
PB	<b>1,06</b>

**CƠ CẤU CỔ ĐÔNG**  
(TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019)



Đối tượng	Số lượng (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
<b>Cổ đông nội bộ</b>	1.804.544	2,26%	10
Trong nước	1.804.544	2,26%	10
Nước ngoài	0	0,00%	0
<b>Cổ đông lớn</b>	57.556.779	71,95%	6
Trong nước	40.917.529	51,15%	1
Nước ngoài	16.639.250	20,80%	5
<b>Cổ đông khác</b>	20.638.677	25,79%	562
Trong nước	14.991.607	18,73%	529
Nước ngoài	5.647.070	7,06%	33
<b>Tổng cộng</b>	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%
<b>Tổng cộng</b>	<b>57.556.779</b>	<b>71,95%</b>

## 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 (%)
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	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%
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>	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 (%)
<b>BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ</b>	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%
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>	Lê Thị Lan		4,000	0,01%
<b>NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	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 Tuyển	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	Cấn Công Điệp <i>(Em trai ông Cấn 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	Cấn 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 Cấn 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](http://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](mailto: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. TÂM NHÌN BỀN VỮNG

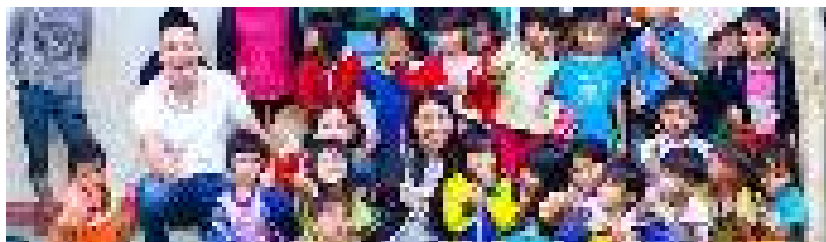
Tại CenLand chúng tôi quan niệm phát triển bền vững là doanh nghiệp có khả năng phụng sự và giải quyết các vấn đề của xã hội từ đó mang lại giá trị cho cộng đồng và doanh nghiệp.



## 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.

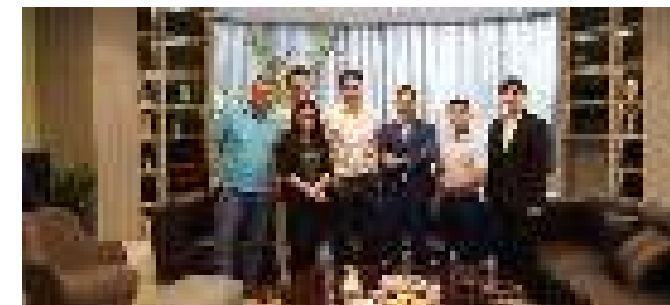
Song song với đó việc đào tạo nhân sự cũng được đặc biệt chú trọng nhằm nâng cao chất lượng chuyên môn và kiến thức cho người lao động giúp người lao động có điều kiện nâng cao thu nhập.



## 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 nhật 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.

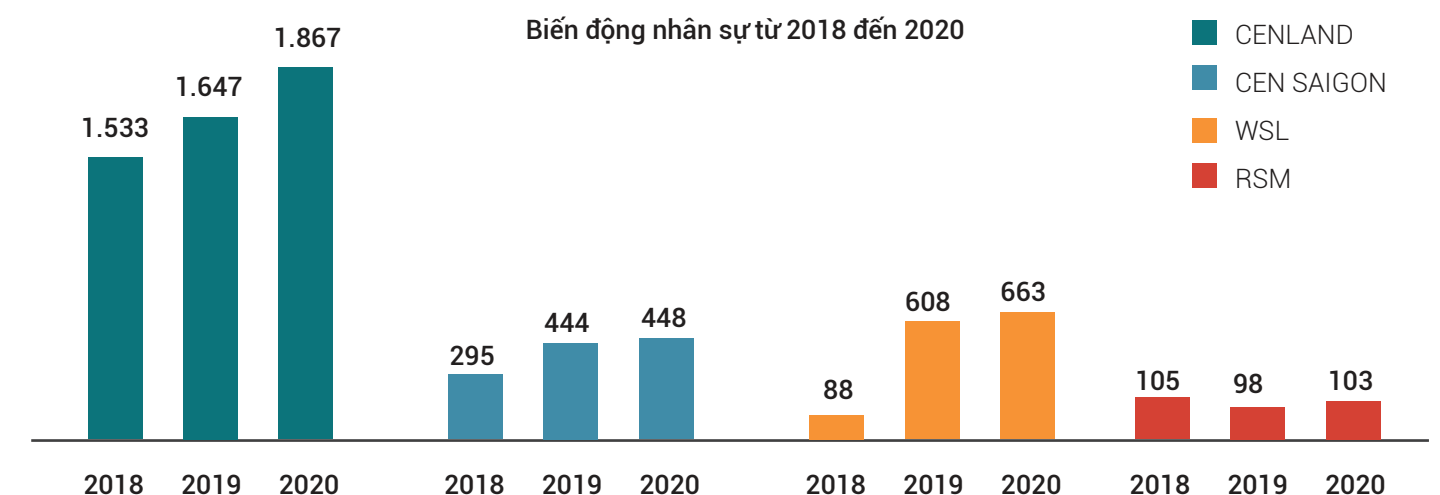
## PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC BỀN VỮNG

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, thưởng thường 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, gắn 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 390 Đông Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") xin báo cáo này cùng các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### HIỆP ĐỒNG QUAN TRỌNG VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hiệp đồng Quan trọng và Ban Tổng Giám đốc Công ty là: Ông Nguyễn Văn Mạnh và đến ngày 19/02/2020 như sau:

#### Hiệp đồng Quan trọng

Ông Nguyễn Văn Mạnh	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hùng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Văn	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Cảnh	Ủy viên
Ông Nguyễn Thế Tuấn	Ủy viên (từ ngày 07 tháng 07 năm 2019)
Ông Lê Văn Thọ	Ủy viên (từ ngày 17 tháng 07 năm 2019)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Đinh Bá Chiến	Tổng Giám đốc (từ ngày 02 tháng 1 năm 2019)
Ông Nguyễn Thế Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 02 tháng 01 năm 2019)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Cảnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hà	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 02 tháng 1 năm 2019)
Ông Trần Công Việt	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 02 tháng 11 năm 2019)
Ông Lê Văn Thọ	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 17 tháng 07 năm 2019)
Ông Nguyễn Hoàng Cường	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 29/07/2019)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị một cách trung thực và hợp lý, chính xác nhất của Công ty từ ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như các báo cáo hợp nhất của đơn vị và Hội Member chuyển đến Ủy ban Chứng khoán Việt Nam và trình Ủy ban Chứng khoán Việt Nam về các tài liệu pháp lý 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 ưu tiên như sau:

- K - Các khoản chi phí được ghi nhận là chi phí và được ghi nhận là chi phí phát sinh ngay;
- K - Các khoản chi phí được ghi nhận là chi phí và được ghi nhận là chi phí phát sinh ngay;
- K - Nếu có các khoản chi phí phát sinh ngay được ghi nhận là chi phí và được ghi nhận là chi phí phát sinh ngay;
- K - Các khoản chi phí phát sinh ngay được ghi nhận là chi phí và được ghi nhận là chi phí phát sinh ngay.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- K - Trình độ và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hiệu quả, chi phí dịch vụ và tính kịp thời của lợi nhuận hợp nhất của đơn vị và Hội Member (từ ngày 01/01/2019).

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp và chính xác nhất của đơn vị và Hội Member hợp nhất của công ty từ ngày 31 tháng 12 năm 2019 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, đồng thời áp dụng trình độ tin cậy của các tài liệu pháp lý. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các báo cáo tài chính hợp nhất đúng hạn theo pháp luật và các quy định của Ủy ban Chứng khoán Việt Nam.

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.

Truy cập vào báo cáo tài chính của Công ty tại đây.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm của Công ty Cổ phần Đầu động sản Thế kỷ và các đơn vị thành viên (sau đây gọi chung là "Công ty" hoặc "các đơn vị thành viên") theo yêu cầu của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 12/2019/QĐ-HĐQT của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty ngày 21 tháng 12 năm 2019. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp.

### Trách nhiệm của ban công bố báo cáo

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp và Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết có thêm báo cáo độc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất năm của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Mức độ tin cậy của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty dựa trên việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp và việc thực hiện được kiểm toán độc lập của chúng tôi dựa trên các quy định pháp luật Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu động sản Thế kỷ và các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu động sản Thế kỷ có thể liên hệ thông tin chi tiết hoặc yêu cầu thêm thông tin về báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp hoặc yêu cầu thêm thông tin về báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp. Chúng tôi không nhận trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ ai khác ngoài các Cổ đông và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu động sản Thế kỷ và Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu động sản Thế kỷ dựa trên các quy định pháp luật Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp.

Chúng tôi xin khẳng định báo cáo tài chính hợp nhất năm của Công ty Cổ phần Đầu động sản Thế kỷ và các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu động sản Thế kỷ đã được kiểm toán độc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất năm của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày trung thực và đầy đủ về các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp và việc thực hiện được kiểm toán độc lập của chúng tôi dựa trên các quy định pháp luật Việt Nam và các quy định khác có liên quan về kế toán và chế độ kế toán áp dụng cho doanh nghiệp.



**Đặng Chí Dũng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số 10 Trung tâm nhận đăng ký hành nghề  
Kiểm toán số 0010 2018 001 1  
**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**  
Ngày lập báo cáo: 21/03/2020  
Hà Nội, Cộng hòa Việt Nam

**Vũ Hạnh Hùng**  
Kiểm toán viên  
Được chứng nhận đăng ký hành nghề  
Số 10 Trung tâm nhận đăng ký hành nghề  
Kiểm toán số 0010 2018 001 1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

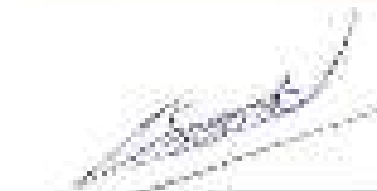
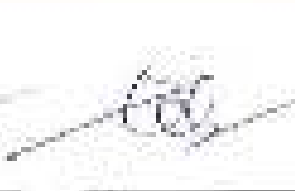


Ngày 30 tháng 03 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 30 tháng 03 năm 2019

TÀI SẢN	Mã số	Thời kỳ tính	Đơn vị: VND	
			Số dư đầu kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGỒI HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.771.818.374.374</b>	<b>1.476.171.261.146</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>142.819.824.010</b>	<b>322.268.064.124</b>
1. Tiền	111		119.514.001.933	122.702.134.424
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.305.822.077	
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.438.210.211.451</b>	<b>884.504.005.731</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	81.142.124.041	422.211.411.424
2. Phải thu của người bán ngắn hạn	132	6	22.021.994.190	11.920.193.122
3. Phải thu của công ty liên kết	133	7	14.911.000.111	
4. Phải thu ngắn hạn khác	134	8	152.135.094.129	204.100.201.184
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	137	9	17.600.091.000	17.269.297.000
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>143.769.347.174</b>	<b>459.866.051.977</b>
1. Hàng tồn kho	141		143.769.347.174	459.866.051.977
<b>IV. Tài sản miễn thuế khác</b>	<b>150</b>		<b>25.060.369.153</b>	<b>1.115.591.752</b>
1. Tài sản miễn thuế khác	151	11	25.060.369.153	1.115.591.752
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		0	0
<b>a. CÁC SẢN PHẨM</b>	<b>200</b>		<b>908.056.575.038</b>	<b>698.837.803.974</b>
<b>I. Các khoản phải thu của kỳ</b>	<b>210</b>		<b>664.108.000.000</b>	<b>482.061.143.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	210	6	104.400.000.000	402.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>210</b>		<b>243.948.575.038</b>	<b>216.776.660.974</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	144.445.104.129	100.707.457.445
- Nguyên giá	222		144.445.104.129	100.707.457.445
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		0	0
2. Tài sản cố định vô hình	230		99.503.470.909	116.069.203.529
- Nguyên giá	231		99.503.470.909	116.069.203.529
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		0	0
3. Tài sản cố định khác	240	13	99.503.470.909	116.069.203.529
- Nguyên giá	241		99.503.470.909	116.069.203.529
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		0	0
<b>III. Tài sản không phân loại</b>	<b>240</b>		<b>49.058.874.090</b>	<b>16.008.247.752</b>
1. Tài sản không phân loại	241	14	49.058.874.090	16.008.247.752
<b>IV. Tài sản miễn thuế khác</b>	<b>280</b>		<b>22.202.874.010</b>	<b>7.068.201.000</b>
1. Tài sản miễn thuế khác	281	11	22.202.874.010	7.068.201.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	282		0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100 = 110 + 130)</b>	<b>230</b>		<b>2.001.569.651.056</b>	<b>1.310.109.645.862</b>

NGỒI HẠN	Mã số	Thời kỳ tính	Đơn vị: VND	
			Số dư đầu kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>C. Nguồn vốn</b>	<b>300</b>		<b>262.560.864.197</b>	<b>926.965.826.660</b>
<b>I. Nguồn vốn</b>	<b>310</b>		<b>776.500.540.029</b>	<b>820.986.267.505</b>
1. Quỹ đầu tư công lập	311	15	22.021.994.190	10.972.553.424
2. Nguồn vốn nhà nước ngoài ngân hàng	312		21.414.000.000	10.464.401.453
3. Quỹ đầu tư công lập khác	313	16	194.064.000.000	81.552.102.508
4. Phải thu ngắn hạn công	314		66.465.044.200	54.622.004.167
5. Quỹ đầu tư công lập khác	315	17	118.507.333.333	42.148.552.109
6. Khoản thu của thành viên ngắn hạn	316		2.176.100.000	6.241.145.544
7. Phải thu ngắn hạn khác	317	18	200.604.605.110	220.655.007.000
8. Vay ngắn hạn	320	19	84.761.719.500	1.101.001.000.000
9. Quỹ đầu tư công lập khác	323		22.428.204.148	25.648.214.000
<b>II. Nguồn vốn</b>	<b>320</b>		<b>4.048.848.800</b>	<b>3.189.298.155</b>
1. Phải thu ngắn hạn khác	321	19	1.270.000.000	3.189.298.155
2. Tài sản không phân loại khác	322		2.778.848.800	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.856.819.757.160</b>	<b>1.485.243.865.172</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1.856.819.757.160</b>	<b>1.485.243.865.172</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	800.000.000.000
2. Quỹ đầu tư công lập	412		300.000.000.000	300.000.000.000
3. Quỹ đầu tư công lập khác	413		150.000.000.000	150.000.000.000
4. Quỹ khác của chủ sở hữu	414		6.000.000.000	
5. Quỹ đầu tư công lập	415		11.000.000.000	
6. Quỹ đầu tư công lập khác	416		66.000.000.000	35.167.200.000
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		160.991.445.000	255.710.664.662
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trước thuế	421		421.243.470.700	240.400.400.000
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trước thuế	422		66.000.000.000	210.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trước thuế	423		66.000.000.000	210.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG NGỒI HẠN (400+300+100)</b>	<b>440</b>		<b>1.881.560.851.366</b>	<b>1.326.385.245.862</b>

Nguyễn Công Sơn  
 Người lập biểu

Lê Thị Lan  
 Kế toán trưởng





Trần Hữu Chiến  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

**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	Hàng năm	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10-22	1.025.329.594.354	1.087.160.566.155
2. Các doanh thu khác	12	15.862.872.727	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-22+02)</b>	10	1.041.192.467.081	1.087.160.566.155
4. Giá vốn hàng bán và chi phí hàng cấp	10-23	1.794.204.729.450	1.521.206.408.255
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-22-11)</b>	20	752.050.550.337	555.814.326.700
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21-26	1.012.227.452	1.964.267.940
7. Chi phí tài chính	27	(22.221.163.764)	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	27	(22.221.163.764)	-
8. Chi phí khác (28)	28-29	51.044.202.173	14.172.059.287
9. Các chi phí khác (30-35)	34-35	(98.481.961.451)	(111.981.147.471)
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (20-29+(21-22)-(23+26))</b>	30	403.109.823.935	403.644.526.341
11. Thuế thu nhập doanh nghiệp	31	(1.315.842.564)	(271.140.662)
12. Chi phí khác	32	(2.245.003.694)	1.900.233.038
<b>13. (Lợi) Khấu (40=31-32)</b>	40	(1.928.157.922)	(1.381.807.684)
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=10+40)</b>	50	401.181.666.013	400.602.826.700
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	98.225.925.212	66.642.628.728
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	(142.154.474)	-
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	60	302.745.476.872	326.955.169.244
17.1. Chi phí thuế thu nhập cá nhân đối với người lao động	61	161.756.912.296	175.112.044.225
17.2. Lợi nhuận sau thuế của thành viên góp vốn	62	140.988.564.576	151.843.125.019
<b>17. Lợi nhuận sau thuế (70=60-61)</b>	70-72	140.988.564.576	151.843.125.019

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 TỶ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Hàng năm	Năm nay	Năm trước
<b>1. LƯU CHUYỂN TIỀN TỶ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	00	490.230.667.002	400.082.826.700
2. Sửa chữa và bảo trì	01	(20.110.327.100)	(6.954.251.071)
Chi phí khấu hao	02	822.887.149	1.424.372.207
(Lãi) lỗ hoạt động tài chính	03	(200.146.950)	(1.429.614.044)
Tiền lãi vay	04	(22.221.163.764)	-
<b>2. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	08	249.730.416.247	406.883.678.212
Thuế lợi nhuận hiện hành	09	(542.225.000.260)	(414.743.428.165)
Thuế lợi nhuận hoãn lại	10	428.142.012.294	(204.417.412.091)
Thuế lợi nhuận hoãn lại không có thuế phí (chỉ áp dụng cho doanh nghiệp phi lợi nhuận)	11	(21.210.401.441)	(64.334.223.070)
Thuế lợi nhuận hoãn lại	12	(14.142.116.160)	(1.114.947.049)
Thuế thu nhập	13	(17.231.189.007)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	14	(35.122.000.007)	(66.717.646.272)
Thuế thu nhập hoãn lại được	15	(14.142.116.160)	(17.114.947.049)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	20	149.196.709.079	(146.498.148.078)
<b>2. LƯU CHUYỂN TIỀN TỶ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu mua chứng khoán dài hạn và ngắn hạn	21	(111.014.000.000)	(20.810.000.000)
2. Tiền thu nhận lãi, thường trả TGDN	22	-	32.333.270
3. Tiền chi mua sắm tài sản cố định và đầu tư	23	(10.500.000.000)	(20.411.000.000)
4. Tiền thu từ cho vay, bán lại chứng khoán dài hạn và ngắn hạn	24	42.220.000.000	740.200.000.000
5. Tiền chi trả nợ vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	25	(6.894.977.000)	(1.547.100.000)
Các doanh thu khác	26	(282.800.000.000)	(87.890.000.000)
<b>Tổng LƯU CHUYỂN TIỀN TỶ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	40	(86.000.000.000)	(60.000.000.000)
2. Tiền trả nợ gốc cho các chủ nợ nội địa	41	(1.000.000)	-
3. Tiền thu từ khác	42	272.227.425.331	170.200.000.000
4. Tiền chi khác	43	(191.200.000.000)	(200.000.000.000)
<b>Các doanh thu khác</b>	44	(14.800.000.000)	(60.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+40-41-42-43-44)</b>	50	(129.166.674.669)	(141.217.714.000)
Tiền đầu năm	60	322.795.264.429	61.207.918.690
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	193.628.589.760	202.990.204.690






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 thông tin này là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

### 1. THÔNG TIN CHUNG

**Hình thức và trụ sở:**

Công ty Cổ phần Công nghiệp Thủy lợi được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 03030200015 do Sở Kế hoạch và Quản lý Thuế quản lý Nhà nước cấp ngày 04 tháng 03 năm 2004, và thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 03 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số Tầng 1, Tòa 3 Sơn City, số 50 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**Ngành nghề kinh doanh và loại đăng ký kinh:**

Mã ngành kinh doanh: 1410 và 1420 (Sửa chữa, lắp đặt, vận hành máy bơm).

- A. Thủy lợi, thiết bị bơm động lực;
- B. Máy bơm và bộ phận của máy bơm và phụ tùng máy;
- C. Lắp đặt, vận hành, bảo trì và sửa chữa máy;
- D. Lắp đặt đường ống dẫn;
- E. Dịch vụ quản lý bộ phận máy.

**Đơn vị sản xuất, kinh doanh hàng hóa:**

Đội công nhân lắp đặt và vận hành máy bơm của Công ty và hệ thống máy bơm của Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi.

Địa chỉ các đơn vị kinh doanh hàng hóa: 1. Bộ phận sản xuất hàng hóa: Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi.

**Đơn vị kinh doanh:**

Công ty Cổ phần Công nghiệp Thủy lợi kinh doanh và các công ty con của Công ty như sau:

Loại hình	Holdings (tỷ lệ sở hữu)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty	Tỷ lệ quyền bỏ phiếu của Công ty	Mô tả đơn vị kinh doanh
Công ty con Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi	100%	100%	100%	Đơn vị kinh doanh sản xuất và lắp đặt, vận hành máy bơm và các thiết bị liên quan.
Công ty con Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi	100%	50.00%	50.00%	Công ty con của Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi, chuyên kinh doanh các thiết bị bơm và phụ tùng máy.
Công ty con Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi	Tỷ lệ 50%	50.00%	50.00%	Kinh doanh các dịch vụ lắp đặt, vận hành máy bơm và các thiết bị liên quan.
Công ty con Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi	100%	50.00%	50.00%	Đơn vị kinh doanh sản xuất và lắp đặt, vận hành máy bơm và các thiết bị liên quan.

Đơn vị kinh doanh của Công ty Cổ phần Công nghiệp Thủy lợi bao gồm: Công ty Cổ phần Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi. Các đơn vị kinh doanh của Công ty Cổ phần Công nghiệp Thủy lợi và Công ty Cổ phần Thủy lợi đều là các đơn vị kinh doanh độc lập.

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

Đã áp dụng các chính sách kế toán tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).

CHÍNH SÁCH VÀ CÁC ƯỚC ĐOÁN: Báo cáo kết quả tài chính kinh doanh được trình bày trên cơ sở kế toán hợp nhất và các ước đoán của Công ty. Các ước đoán này có thể thay đổi theo thời gian.

### 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 của Công ty được lập theo các chính sách kế toán hợp nhất được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo các chính sách kế toán hợp nhất được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).

**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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo các chính sách kế toán hợp nhất được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).

**Ước định kế toán:**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo các chính sách kế toán hợp nhất được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).

**Cơ sở lập báo cáo tài chính:**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo các chính sách kế toán hợp nhất được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo các chính sách kế toán hợp nhất được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo các chính sách kế toán hợp nhất được áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 2018 (xem thêm phần 2).







**5. PHẢI THU NGÂN HÀNG CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u> VNĐ	<u>Số đầu năm</u> VNĐ
Công ty Cổ phần BVL (ĐVT: VND)	154.040.557.570	160.501.570.150
Công ty Cổ phần Bảo Việt (ĐVT: VND) (chưa thanh toán Thuế)	181.170.879.281	20.176.879.804
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Hoàng Anh	82.500.176.740	
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Anh	22.016.878.881	61.661.483.570
Công ty Cổ phần Hoàng Anh (ĐVT: VND)	40.270.940.200	
Công ty Cổ phần Hoàng Anh	11.150.194.000	-
Công ty Cổ phần VET	14.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Hoàng Anh	13.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Hoàng Anh	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Anh (ĐVT: VND)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH T.C.Công Nghiệp và Thương mại Hoàng Anh	9.100.000.000	11.100.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Anh	7.000.000.000	20.176.879.804
Các khoản phải thu khác	1.100.000.000.000	1.000.000.000.000
	<u>416.170.000.000</u>	<u>467.771.261.426</u>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Phụ lục minh số 28)	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>800.000.000.000</u>

**6. TRẢ TRƯỚC CỦA NGƯỜI BÀN NGÂN HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u> VNĐ	<u>Số đầu năm</u> VNĐ
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Hoàng Anh	10.200.000.000	
Công ty Cổ phần Hoàng Anh	-	400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Anh	-	900.000.000
Các khoản khác	9.800.000.000	1.000.000.000
	<u>20.000.000.000</u>	<u>1.300.000.000</u>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Phụ lục minh số 28)	<u>-</u>	<u>400.000.000</u>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u> VNĐ	<u>Số đầu năm</u> VNĐ
Công ty Cổ phần VET	110.000.000.000	
Công ty Cổ phần Công nghiệp và Thương mại Hoàng Anh (ĐVT: VND)	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hoàng Anh (ĐVT: VND)	10.000.000.000	
	<u>130.000.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Phụ lục minh số 28)	<u>10.000.000.000</u>	<u>-</u>
(C) Phải trả khoản cho vay Công ty Cổ phần VET theo các hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 3 - 5 tháng với lãi suất 9,5% năm đã ký với hoặc đồng ý ký doanh nghiệp và có hiệu lực từ 01/01/2019 đến 31/12/2019.		
(C) Phải trả khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hoàng Anh theo hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 6 - 12 tháng với lãi suất 9,5% năm đã ký với Công ty Cổ phần Hoàng Anh và có hiệu lực từ 01/01/2019 đến 31/12/2019.		
(C) Phải trả khoản cho vay Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hoàng Anh theo hợp đồng tín dụng có thời hạn từ 3 - 5 tháng với lãi suất 9,5% năm đã ký với Công ty Cổ phần Hoàng Anh và có hiệu lực từ 01/01/2019 đến 31/12/2019.		



**11. CHI PHÉ TRẢ TRƯỚC**

	Hết cuối năm VNĐ	Hết đầu năm VNĐ
<b>a) Miễn thuế</b>		
Chi phí lương thuế : chi phí lương chi trả trước	31.000.000.000	-
Chi phí thuế thu nhập cá nhân	500.000.000	400.000.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	100.000.000	80.000.000
Chi phí thuế tiêu thụ giá trị gia tăng	600.000.000	500.000.000
Chi phí khác	400.000.000	100.000.000
	<b>23.000.000.000</b>	<b>1.080.000.000</b>
<b>b) Có thuế</b>		
Chi phí dự phòng	3.000.000.000	4.000.000.000
Chi phí chi trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp	14.000.000.000	11.000.000.000
Chi phí chi trả trước thuế thu nhập cá nhân	100.000.000	200.000.000
	<b>20.000.000.000</b>	<b>7.000.000.000</b>

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Hết cuối năm VNĐ	Hết đầu năm VNĐ	Phân bổ tuyệt đối VNĐ	Tăng giảm tuyệt đối VNĐ	Tăng giảm tuyệt đối VNĐ
<b>TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>					
Mã tài sản	11.000.000.000	10.000.000	10.990.000.000	2.000.000.000	10.990.000.000
Quản lý	2.000.000.000	2.000.000.000	0	0	0
Chi phí khác	2.000.000.000	2.000.000.000	0	0	0
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
<b>SỐ TÀI SẢN HỮU HÌNH</b>					
Số tài sản	10.000.000	20.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Chi phí khác	1.000.000	1.000.000	0	0	0
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.000.000</b>	<b>21.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

Tài sản cố định hữu hình ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản cố định. Tổng số tài sản cố định hữu hình có giá trị là 11.000.000 VNĐ, trong đó ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.000.000 VNĐ.

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Hết cuối năm VNĐ	Hết đầu năm VNĐ	Phân bổ tuyệt đối VNĐ	Tăng giảm tuyệt đối VNĐ
<b>TRANG THỨC</b>				
Chi phí khác	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Chi phí khác	-	1.000.000.000	-	-1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TRANG THỨC</b>				
Chi phí khác	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Chi phí khác	-	1.000.000.000	-	-1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tài sản cố định vô hình ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm một số tài sản cố định. Tổng số tài sản cố định vô hình có giá trị là 0 VNĐ, trong đó ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0 VNĐ.

**14. CHI PHÉ KHẤU TRỪ CƠ BẢN ĐỒ DÙNG**

	Hết cuối năm VNĐ	Hết đầu năm VNĐ
Phân bổ	10.000.000.000	10.000.000.000
Chi phí khác	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>

- a) Phân bổ khấu trừ đồ dùng : Phân bổ khấu trừ đồ dùng theo giá trị gốc của tài sản cố định.
- b) Phân bổ khấu trừ đồ dùng : Phân bổ khấu trừ đồ dùng theo giá trị gốc của tài sản cố định.









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

	Việt Nam (VNĐ)	Đông Nam Á (VNĐ)	Việt Nam (VNĐ)	Tổng cộng (VNĐ)
Tổng doanh thu thuần	1.313.327.596.736	1.203.404.828.232	1.278.404.904.540	1.367.137.229.508
Chi phí bán hàng	1.109.272.418.270	1.088.982.382.889	1.278.894.966.821	1.267.152.848.089
- Giá vốn hàng bán	1.105.071.921.619	1.084.571.141	1.267.107.48.192	1.262.240.501.919
- Chi phí vận chuyển	4.200.596.651	-	11.317.484.629	14.518.081.280
- Chi phí vận chuyển hàng hóa	1.213.131.201.519	1.084.411.240	2.300.000.000	14.190.271.519
Giá trị hợp thành tài sản	608.266.266.448	616.628.217.712	1.080.944.246	1.225.975.428.312
Quản lý tài sản tài chính				3.071.931.241
Chi phí tài chính				1.707.828.241
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				178.802.918.242
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				30.541.201.714
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				519.344.126.956

**12. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay (VNĐ)	Năm trước (VNĐ)
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm	1.313.327.596.736	1.203.404.828.232
Doanh thu hoạt động tài chính	1.077.203.154.951	1.107.464.288.288
Doanh thu hoạt động tài chính (chỉ áp dụng cho năm 2019)	1.000.290.982.681	1.027.961.180.288
Doanh thu hoạt động tài chính (chỉ áp dụng cho năm 2018)	77.112.172.270	80.503.098.000
Doanh thu hoạt động tài chính hoãn lại	21.790.000.000	99.900.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính hoãn lại	21.790.000.000	99.900.000.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	14.411.942.712	
Doanh thu thuần từ hoạt động tài chính	1.062.791.212.239	1.007.564.288.288
Doanh thu thuần từ hoạt động tài chính (chỉ áp dụng cho năm 2019)	1.000.290.982.681	1.027.961.180.288

**13. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay (VNĐ)	Năm trước (VNĐ)
Giá vốn hàng bán chi công nợ	825.096.269.657	722.111.121.701
Giá vốn hàng bán chi công nợ bất động sản	224.721.223.902	119.000.449.000
Giá vốn hàng bán chi công nợ chi phí vận chuyển	20.679.122.124	24.200.000.000
Giá vốn hàng bán chi công nợ chi phí vận chuyển	2.774.200.000	40.000.000
Giá vốn hàng bán chi công nợ chi phí vận chuyển	1.568.159.710.051	1.104.560.030.701

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

	Năm nay (VNĐ)	Năm trước (VNĐ)
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	11.290.171.214	9.571.641.277
Chi phí quảng cáo, đại lý và các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá	11.146.555.403	4.513.207.675
Chi phí vận chuyển, bốc xếp hàng hóa, thuê kho bãi	28.710.100.914	1.147.171.919
	<b>51.146.827.531</b>	<b>15.231.020.871</b>
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	2.070.229.222	1.337.111.574
Chi phí nhân công	44.015.011.271	23.921.241.284
Chi phí vật liệu, nhiên liệu, điện	11.969.218.081	7.491.241.144
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.206.975.843	52.795.074.187
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	27.946.277.774	20.524.503.557
	<b>150.607.697.481</b>	<b>141.081.137.576</b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KHI DOANH TIÊU YẾU TỐ**

	Năm nay (VNĐ)	Năm trước (VNĐ)
Chi phí nguyên liệu	1.100.290.982.681	1.100.411.180.288
Chi phí nhân công	522.711.559.149	305.554.114.703
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.711.127.123	6.992.002.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.864.188.000	12.041.280.000
Chi phí vật liệu	681.407.100.000	70.187.547.100
Chi phí vật liệu	<b>1.360.600.175.180</b>	<b>1.609.396.145.165</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay (VNĐ)	Năm trước (VNĐ)
Lãi cho vay	1.077.203.154.951	1.107.464.288.288
Lãi tiền gửi	1.000.290.982.681	1.027.961.180.288
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái (tổn thất)		1.000.000.000
	<b>2.077.494.137.632</b>	<b>2.136.425.468.576</b>

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm cũ (tính lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VNĐ)	200.724.479.599	200.200.281.209
Chi phí tài chính (sau trừ chi phí lãi vay ưu đãi và chi phí lãi vay ưu đãi được miễn thuế)	-	11.404.200.414
Lợi nhuận để tính phân bổ cho cổ phiếu (VNĐ)	200.724.479.599	188.796.080.795
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành trung bình	43.999.424	43.999.424
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)</b>	<b>4.560</b>	<b>4.293</b>

(1) Công ty không trả số tiền trích Quỹ Khẩn Thượng trước lợi cơ bản lãi cơ bản trên cổ phiếu do lợi cơ bản trước chi phí tài chính (sau trừ chi phí lãi vay ưu đãi và chi phí lãi vay ưu đãi được miễn thuế) của Công ty năm nay là âm, theo số lãi cơ bản trên cổ phiếu và thể thao đã phân bổ vào lợi nhuận kế toán của Công ty năm 2020.

Bảng báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Công ty Khẩn Thượng trước lợi cơ bản trên cổ phiếu này đã được tái đánh giá năm 2020 theo chế độ kế toán và số tài sản thực tế tính đến cuối năm 2019 để tính lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

(2) Một trăm bốn mươi lăm triệu một trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm bốn mươi bốn (145.148.444) cổ phiếu đã trả cơ bản và phát hành cổ phiếu trả thưởng với số 18.851.580 cổ phiếu và tổng số lượng là 166.999.999 cổ phiếu.

Bảng tương ứng của tỷ lệ các đơn vị Quỹ Khẩn Thượng trước lợi cơ bản trên khoản số chi trả cho các cổ đông nắm giữ cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để được trình bày và trình bày lại như sau:

	Số đơn vị cổ phiếu VNĐ	Trình bày lại VNĐ	Số sau trình bày lại VNĐ
Thành viên nắm giữ cổ phiếu	4.981	4.971	4.971

**28. QUAN HỆ VỚI CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN**

Đơn vị liên quan của Công ty được định nghĩa là các đơn vị có liên quan như sau:

Đơn liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Giới	Công ty mẹ của Công ty
Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Đột phá của Thế Giới	Cung cấp dịch vụ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách Hàng và Hỗ trợ Khách Hàng của Thế Giới	Cung cấp dịch vụ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Liên kết Thế Giới	Cung cấp dịch vụ
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thế Giới	Cung cấp dịch vụ
Công ty Cổ phần Công nghệ và Dịch vụ Thế Giới	Cung cấp dịch vụ

Công ty không có mối quan hệ liên quan với các đơn vị khác của Tập đoàn Thế Giới.

**Trong năm, Công ty có các khoản chi trả lãi sau thuế của tiền vay gồm:**

	2018 này VNĐ	2017 trước VNĐ
<b>Đoanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	23.370.370.857	340.770.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.200.404.117	2.090.270.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Kỳ	533.137.332	10.000.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	318.838.138	38.948.000
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thái Kỳ	2.028.874.704	700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	835.433.733	17.000.000
	<b>198.887.003.768</b>	<b>248.468.287.000</b>
<b>Chi trả lãi vay và chi dịch vụ hàng cấp</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	137.593.830.132	144.000.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	-	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	1.041.409.504	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	533.033.290	1.070.000.000
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thái Kỳ	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Kỳ	10.400.000.000	10.000.000.000
	<b>182.068.063.926</b>	<b>169.070.100.000</b>
<b>Chi trả lãi cho thuê</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	77.000.000.000	-
	<b>77.000.000.000</b>	
<b>Thu hồi gốc vay và lưu trữ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	(42.000.000.000)	-
	<b>(42.000.000.000)</b>	
<b>Lãi cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	1.544.140.000	400.000.000
	<b>1.544.140.000</b>	<b>400.000.000</b>
<b>Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
	2.960.710.000	10.000.000.000

**Đến cuối năm, Công ty có các khoản chi trả lãi sau thuế của tiền vay gồm:**

	2018 này VNĐ	2017 trước VNĐ
<b>Phải thu khác không phải thuế</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	104.390.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	540.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	10.000.000	10.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	400.000.000	5.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	-	10.000.000
	<b>160.330.000.000</b>	<b>21.010.000.000</b>
<b>Phải thu khác ngoài thuế</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	-	200.000.000
		<b>200.000.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn không phải thuế</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	1.000.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	10.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thái Kỳ	10.000.000	10.000.000.000
	<b>16.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	400.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	10.000.000.000	-
	<b>420.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
<b>Phải trả về cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	10.000.000.000	-
	<b>10.000.000.000</b>	

**29. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN ĐÂY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TÀI CHÍNH NHẤT**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tài trợ:**

Mọi tài trợ từ Hội Trường và Hội đồng Quản lý được thanh toán vào cuối năm có phiếu để trả cổ tức và thanh toán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với tổng số lượng là 20.000.000 cổ phiếu, theo đó Hội đồng Quản lý thanh toán trước mức vốn góp của các cổ đông tính lũy năm. Các chi phí chuyển đổi hệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chi trả gồm số tiền góp của các cổ đông không nhận suất và đồng từ các tài khoản thanh toán số tiền để thanh toán các khoản cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

**30. THÔNG TIN KHÁC**

Trong các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03, 04 và 05/2019 được ban hành ngày 19 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án điều chỉnh số phiếu đã tăng vốn điều lệ từ 1.444.000.000 cổ phiếu, thanh toán số nợ ứng với các khoản thanh toán các chi phí đầu tư, xây dựng các hạng mục thuộc Dự án tại Nhà 42 (H) phường Đồng Kỳ, tỉnh Hồ Chí Minh, và các khoản chi phí khác để thanh toán các khoản nợ của Công ty, bao gồm các hạng mục đầu tư xây dựng Dự án Lăng Việt Hùng quốc tế tại Hà Phòng, và bổ sung vốn góp được điều chỉnh từ khoản chi phí đầu tư phát triển dự án (các khoản chi phí thanh toán vốn điều lệ) để nêu trên của các miễn thuế.

**31. MỤC KIỆT MẠC NHỎ NHẤT THỰC HIỆN TÀI CHÍNH**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty, mọi chi phí của Công ty được chi trả bằng các tài khoản số dư hiện có trong tài khoản ngân hàng của Công ty. Không may là ngày 02 thời ảnh hưởng đến những số dư tài khoản số dư hiện có của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực thực hiện các biện pháp khắc phục tình hình của Công ty để duy trì hoạt động kinh doanh, bao gồm cả việc điều chỉnh các khoản chi tiêu, thanh toán và điều chỉnh các khoản chi tiêu để duy trì các tài khoản số dư hiện có và duy trì hoạt động của Công ty trong năm 2020.

  
**Nguyễn Công Sơn**  
Người lập báo

  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

  
  
**Lưu Hữu Chiến**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



 ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP 

  
**LƯU HỮU CHIẾN**  
Tổng Giám đốc

